



# INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO

INFORME ANUAL  
2016



Nuestro Propósito Transformador Masivo

# INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO

El mundo ha cambiado y se ha convertido en un entorno exponencial en el que la información se multiplica y provoca que el futuro cambie a grandes velocidades.

En VESTA estamos evolucionando hacia una nueva manera de entender la empresa, los servicios, los productos y la forma en la que los equipos trabajan.

Ser una **Organización Exponencial (ExO)** es un compromiso con la innovación que implica hacer **sinergias** con las industrias, ser **disruptivos** en la forma que operamos para romper con los estándares de eficiencia, ser **flexibles** para adaptarnos al cambio, y trabajar para **impulsar** la sustentabilidad.

México es un país estratégico y VESTA es la pieza clave que conecta los procesos de manufactura y logística para acelerar el crecimiento de las principales industrias.

## ÍNDICE

02	Cifras Relevantes
04	Mensaje del Presidente del Consejo de Administración y Director General
08	Somos VESTA Perfil
24	Disrupción Estrategia
36	Impulso Desempeño
44	Sinergia Gente
72	Transformación Responsabilidad Social y Ambiental
100	Información Financiera
138	Índice de Contenido GRI G4
144	Acerca del Informe

# CIFRAS RELEVANTES

## Colaboradores 2014-2016



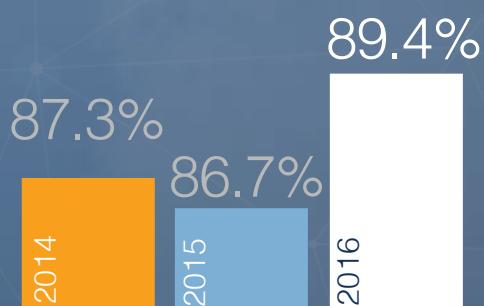
## Financiero

**2.1 millones**  
de m<sup>2</sup> de Superficie  
Bruta Arrendable (SBA)

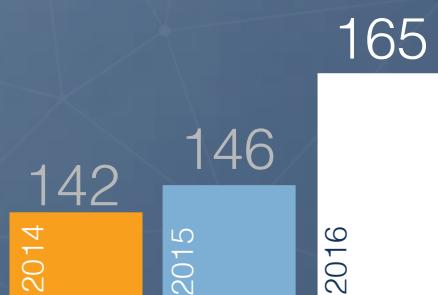
**US \$87.13 millones**  
en Ingresos Netos (NOI)

**89.4%**  
Tasa de ocupación

### Tasa de ocupación



### Inversión social (miles de dólares)



## Ambiental

**US \$818 mil**  
en inversiones ambientales

**125.94 mil**  
m<sup>2</sup> SBA con  
certificación LEED

**274.37 kWp**  
Capacidad fotovoltaica  
instalada

## Social

**US \$165 mil**  
en inversión en  
proyectos sociales

**US \$294 mil**  
en inversión en salud de  
nuestros empleados

**105.98 mil horas**  
hombre destinadas a  
proyectos sociales de  
manera voluntaria

# MENSAJE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR GENERAL

El término *singularity* describe el momento en que una civilización cambia tanto que sus reglas, herramientas y tecnologías se vuelven incomprensibles para las generaciones anteriores. Es un punto de no retorno en la historia, como en el que nos encontramos actualmente.

Para poder sobrevivir y sobresalir en esta época, toda organización debe contar con liderazgo, un alto sentido de responsabilidad social y el interés de generar una transformación, no solo en términos económicos, sino también sociales y ambientales.

En VESTA, nuestro **INNOVESTEAM** se prepara continuamente para hacer frente a este y otros retos que nos presenta el entorno cambiante en el que trabajamos.

## **Innovamos para ser una Organización Exponencial**

Actualmente experimentamos una realidad donde la única constante es el cambio en todo lo que nos rodea: economía, política, medio ambiente, tecnología, sociedad y, como consecuencia, las organizaciones. La evolución es cada vez más rápida, frecuente y sobre todo disruptiva, por lo que nos estamos replanteando la forma en que hacemos negocios.

A la par, dentro del contexto de la 4a Revolución Industrial, el mundo sigue transformándose de manera vertiginosa hacia una nueva forma de producción conocida como *throughput*, que se refiere a la cantidad de productos o servicios que una compañía puede producir y entregar a un cliente en un periodo específico de tiempo.

Con este panorama de cambio, transformación y evolución, las empresas buscan adaptarse para no sucumbir, sino enfrentar exitosamente retos que van más allá de la sustentabilidad, de la relación con sus grupos de interés y de su misma gestión interna.

Para atender estos retos, en VESTA estamos adoptando los atributos de las Organizaciones Exponenciales (ExO) con el objetivo de ser una compañía más competitiva, eficiente e innovadora, capaz de ofrecer a nuestros clientes desarrollos inmobiliarios que se anticipen a las demandas del mercado global.

Para lograrlo, estamos integrando a nuestra filosofía empresarial el concepto de Propósito de Transformación Masiva (*Massive Transformative Purpose*, o *MTP* por sus siglas en inglés), que en VESTA hemos denominado como Innovando la Plataforma Industrial de México. Para incorporar este nuevo concepto estamos preparando a nuestro equipo directivo, por lo que en 2016 invertimos 440 horas hombre en un programa diseñado especialmente para VESTA por *Singularity University* al que asistieron también miembros del Consejo, con el fin de adoptar herramientas de vanguardia e implementar programas innovadores para evolucionar y constituirnos como una ExO.

Al mismo tiempo, continuamos impulsando la pasión y compromiso de nuestro **INNOVESTTEAM**, priorizando su desarrollo y fortaleciendo al equipo con nuevas contrataciones, creciendo nuestra plantilla en 18% en 2016.

## **Potencializando la movilidad**

Uno de los retos a la que se enfrentan nuestros clientes es la movilidad eficiente y rentable, ya que gran parte de ellas son multinacionales que tienen operaciones en diferentes partes del mundo. Por esta razón, en VESTA facilitamos la integración de negocios en distintas zonas de México y fungimos como puente para la conexión con los mercados de Norteamérica, América Latina, Europa y Asia. Ofrecemos edificios inventario y a la medida con características innovadoras para seguir desarrollando a México como una plataforma industrial competitiva y productiva.

Este año continuamos desplegando infraestructura para soportar manufactura avanzada y operaciones logísticas. Al cierre de 2016, nuestro número de propiedades ascendió a 138, con una superficie arrendable de más de 2 millones de metros cuadrados y 303 hectáreas de reserva territorial. Con la confianza que siempre hemos tenido en las capacidades y potencial de nuestro país, continuamos con nuestros planes de crecimiento con un portafolio en desarrollo de más de 186 mil metros cuadrados, de los cuales ya tenemos arrendados el 38.7%.

## **Transformando positivamente a las comunidades**

En VESTA creemos que los negocios no se pueden concebir de forma aislada, por lo que continuamente buscamos robustecer nuestro plan de responsabilidad social integrando el cuidado del medio ambiente y el impacto social en donde operamos invirtiendo US \$165,489.00 en 2016, en iniciativas sociales.

Seguimos trabajando para aportar desarrollo a las comunidades vecinas a nuestros parques, con iniciativas como VESTA Adopta una Escuela y la construcción de casas para 11 familias en

situación vulnerable, fomentando el crecimiento educativo y la calidad de vida de las personas que viven alrededor de nuestros desarrollos.

Asimismo, reactivamos el programa de becarios en el corporativo, y participamos en el 6° VESTA Challenge, reafirmando el compromiso de apoyar nuestro programa de incentivos para el bienestar físico de los colaboradores. En la edición 2016 de este programa apoyamos a una organización de la sociedad civil que tiene como causa la atención del cáncer y participaron 37 colaboradores, familiares, proveedores y clientes, que recorrieron 72 kilómetros en bicicleta en Baja California.

Alineados a iniciativas internacionales, desde 2013 somos signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas con el que estamos comprometidos a promover y cumplir sus 10 principios en nuestra operación y a lo largo de nuestra cadena de valor. Por otro lado, nos enorgullece mencionar que en junio de 2016, por tercer año consecutivo, el desempeño de nuestro Gobierno Corporativo fue reconocido por la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) incluyendo a nuestra empresa en el IPC Sustentable de la BMV del que forman parte las 30 emisoras más sustentables de México.

### **Abriendo paso al futuro**

Si bien 2016 fue un año de crecimiento económico moderado para México, una vez más, en VESTA logramos aumentar nuestros fondos de operaciones (FFO) de US \$40.1 millones de dólares en 2015 a US \$48.8 millones en 2016. Nuestros ingresos superaron el objetivo planteado para el año en un 15.2% con lo que alcanzamos US \$90.5 millones en 2016. El margen de ingreso neto operativo (NOI) fue del 96.3% y un EBITDA de 83.7%. El total de metros cuadrados de superficie bruta arrendable (SBA) añadidos a nuestro portafolio fue de 13%, pasando de 1.86 millones de m<sup>2</sup> en 2015 a 2.1 millones de m<sup>2</sup> en 2016.

Para ser más competitivos, este año definimos nuevas métricas para reportar nuestro portafolio, por lo que homologamos nuestra evaluación a la de nuestros pares estadounidenses. Ahora consideramos la ocupación del portafolio estabilizado (93.8%), la ocupación del portafolio mismas tiendas (97.2%) y el total del portafolio ocupado (89.4%).

También es importante mencionar que a inicios del año llevamos a cabo una reestructuración de deuda, que nos permitió reducir en 300 puntos base nuestro costo de deuda, al mismo tiempo que extendimos su plazo a seis años.

El entorno macroeconómico y político del mundo presenta un escenario retador para todas las compañías, pero sobre todo para las empresas mexicanas que interactúan en mayor o menor medida con Estados Unidos. No obstante, en VESTA atenderemos esta realidad con paciencia y el respaldo de saber que contamos con un portafolio de exportaciones diversificado en el que dos tercios están basados de origen en Europa, Asia, Canadá y México; además, nuestra sólida base de clientes multinacionales provenientes de 14 países permite que los riesgos se diversifiquen.

Pasamos mucho tiempo identificando riesgos, pero la realidad es que el mismo riesgo es el que tiende a encontrarnos. Por ello, y para atender los retos actuales desde los ángulos en los que el desarrollo del negocio se pueda ver influido en los próximos años, trabajamos para detectar nuevas áreas de oportunidad que nos permitan alcanzar nuestro VESTA Visión 20/20 y continuar creciendo a la par de nuestros clientes, trabajar en integrar soluciones inteligentes a nuestros desarrollos, y apostar al crecimiento exponencial y rentabilidad de nuestras operaciones siendo más eficientes.



Confiamos en que 2017 traerá buenos resultados para el negocio. Estimamos que nuestros ingresos asciendan de 16% a 18% y buscamos alcanzar un margen de NOI del 95% y de EBITDA del 83%. Además, trabajaremos para continuar siendo el desarrollador inmobiliario industrial líder de México, entregando un sólido desempeño financiero y crecimiento sostenible a nuestros accionistas.

Para lograrlo sabemos que contamos con el mejor talento de la industria para ofrecer a nuestros clientes, inversionistas y grupos de interés una empresa con gran potencial de generar desarrollo económico para y desde México.

Refrendo el compromiso con todos ustedes de mantenerme atento a las necesidades de cada uno para continuar haciendo de VESTA la empresa sólida y transparente que ha sido

hasta el día de hoy. Agradezco la confianza permanente de nuestros inversionistas, a nuestros 65 colaboradores por su compromiso, a los proveedores por su continuo apoyo, a todos nuestros grupos de interés y por supuesto a los clientes, que son el centro de nuestras decisiones, por elegirnos para hacer crecer sus negocios en México.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lorenzo Berho C.', written over a faint grid background.

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

01

# SOMOS VESTA

Desarrollamos bienes raíces industriales que buscan conectar a los sectores más dinámicos de México potenciando su crecimiento.

PRESENCIA EN **13 ESTADOS**  
DE LA REPÚBLICA MEXICANA

**138** EDIFICIOS EN NUESTRO  
PORTAFOLIO

**2.1 MILLONES** M<sup>2</sup> DE SBA

(EXO)



# PERFIL

A lo largo de 18 años, hemos innovado en el desarrollo de naves y parques industriales para la manufactura ligera y los centros de distribución más importantes del país.

**Innovamos** con los más altos estándares de construcción

**Innovamos** en los mercados estratégicos más dinámicos

**Innovamos** para el crecimiento de nuestros clientes y de México

Esta innovación atiende a las demandas globales en las que el mundo se está transformando a gran velocidad, es decir, de manera disruptiva, cambiando la forma en que vivimos y hacemos negocios. Al respecto,

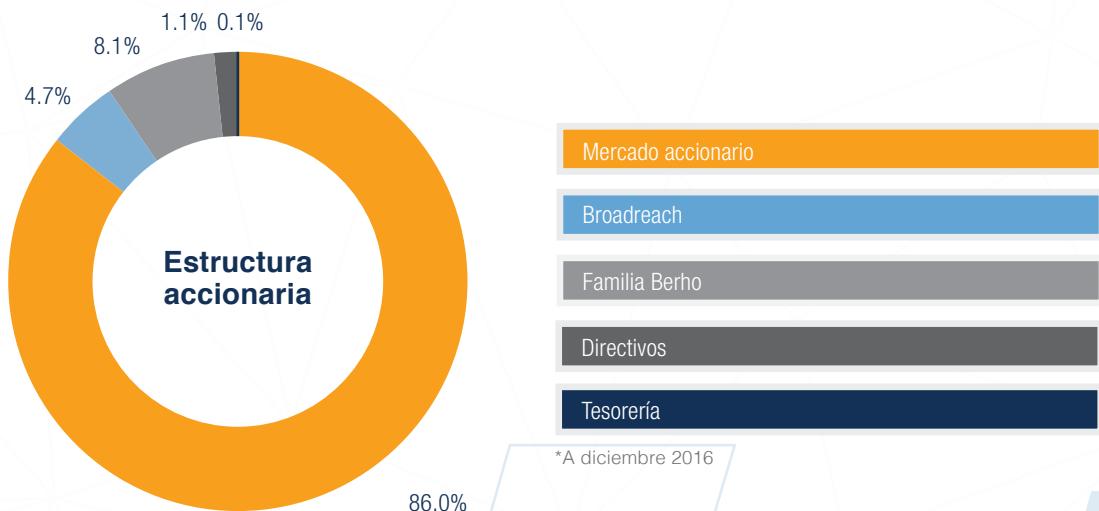
todas las industrias deben implementar nuevas estrategias que se adapten a los requerimientos del futuro.

En VESTA estamos preparados para hacerle frente a esta realidad como una oportunidad única de crecer e innovar en nuestro negocio y, al mismo tiempo, ser aliado estratégico para nuestros clientes.

Desde el inicio hemos aprendido de nuestros socios estratégicos diferentes culturas y filosofías de trabajo, conocimiento que hemos capitalizado para ofrecer modelos de negocio a la medida de las necesidades de los clientes que nos prefieren.

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

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



## Historia

- 2016\_** Edificios *Build to Suit*: ThyssenKrupp, TPI Composites, Safran y Tachi S  
Refinanciamiento competitivo de la deuda  
Lanzamiento del programa de Organización Exponencial
- 2015\_** Segunda oferta pública subsecuente (*Follow on*)  
Préstamo con MetLife **MetLife**
- 2014\_** *Park to Suit*® BRP   
Ingreso al IPC Sustentable de la BMW 
- 2013\_** *Park to Suit*® Nissan **NISSAN**  
Primera oferta pública subsecuente (*Follow on*) 
- 2012\_** Oferta pública inicial (IPO) 
- 2010\_** Compra de participación de GE en el Parque Aeroespacial Querétaro
- 2008\_** Adquisición del portafolio Lintel en el Bajío
- 2007\_** Adquisición del portafolio de Los Bravos en Ciudad Juárez  
*Joint Venture* con GE Capital: Parque Aeroespacial **BOMBARDIER**  
Inversión de Broadreach   
Inversión de Deka 
- 2006\_** Adquisición de La Mesa Parque Industrial en Tijuana  
Adquisición de Edificios de Nestlé   
Inversión de DEG   
*Leverage buy out* de CalPers 
- 2004\_** Inversión de CalPers 
- 2000\_** Inversión de Ned Spieker (Fundador de Spieker Properties)
- 1999\_** Primer préstamo de GE capital 
- 1998\_** Incorporación de VESTA 

# PRODUCTOS

Construimos productos a la medida bajo diversos estándares de sustentabilidad. En su mayoría son edificios clase “A” que se caracterizan por contar con la más alta calidad en el mercado y estar ubicados en regiones estratégicas del país.

Además, todos nuestros productos cuentan con el respaldo de un equipo experto en el sector inmobiliario industrial a fin de maximizar el potencial de nuestros clientes.

## **Nuestra contribución sustentable**

Los edificios BTS cuentan con la opción de certificación LEED.

Todos nuestros edificios son libres de PCU y asbesto.

Colocamos paneles fotovoltaicos en los edificios inventario nuevos.

Asesoramos a nuestros inquilinos en el uso de materiales ecoamigables en nuestros edificios.



## Edificios Inventario (*Multi-Tenant*)

Creamos instalaciones pensadas en clientes que requieren disponer de espacio en el corto plazo, que cumplen con los estándares de diseño para almacenamiento y manufactura necesarios en cualquier industria. Se encuentran ubicados en las regiones industriales más dinámicas del país y pueden ser compartidos por dos o más inquilinos.

Este año se terminaron propiedades en VESTA Park Tijuana III, Polígono Industrial San Miguel de Allende, Parque Industrial Querétaro, Parque Tres Naciones, VESTA Park Toluca II, VESTA Park Puebla y se empezó la construcción de más edificios en VESTA Park Guanajuato y en el *Park to Suit*® DSP.

## Edificio a la medida (*BTS/Build to Suit*®)

Desarrollamos y administramos instalaciones integrales que satisfagan los requerimientos específicos de cada cliente y además mejoren su rentabilidad. Durante el proceso sugerimos diseños que cumplan con los mejores estándares internacionales, así como con las tendencias más vanguardistas de eco-eficiencia, entre las que se encuentra la certificación LEED.

Ejemplo de proyectos exitosos durante 2016 son la certificación LEED lograda para BRP Juárez, así como la entrega de Safran y ThyssenKrupp, la expansión de Tachi S y el proyecto expandido con TPI Composites.

## Parques a la Medida (*PTS/Park to Suit*®)

Diseñamos parques industriales bajo estándares internacionales, pensados en incrementar la competitividad de nuestros clientes al brindarles espacios innovadores a su medida, en los que se pueden integrar miembros de una cadena de suministro (*clusters*) o empresas de una misma industria que surten a un integrador. Actualmente albergamos a clientes de la industria aeroespacial y automotriz en nuestros parques.

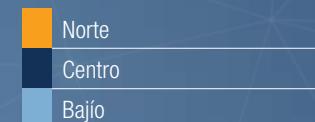
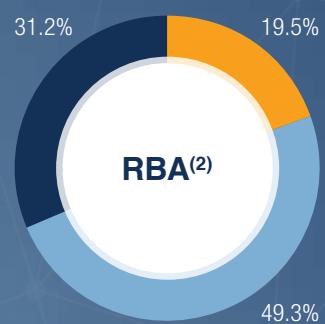
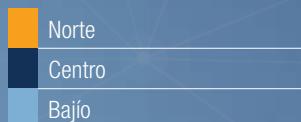
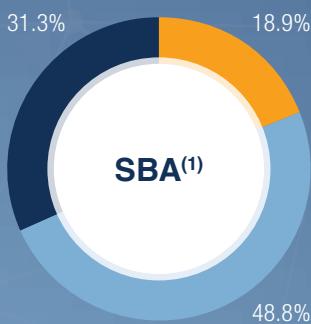
Los inmuebles son desarrollados de acuerdo con el diseño e ingeniería que las industrias necesitan, administración común, y condiciones sustentables y de seguridad de clase mundial, que resultan en bienestar de los empleados, así como ahorros y eficiencias para nuestros clientes.

# PRESENCIA



Tenemos presencia en **13 estados de la República Mexicana** con **2,096,783 m<sup>2</sup> de Superficie Bruta Arrendable**, la cual dividimos en tres principales regiones: **Norte, Centro y Bajío**

Norte	Bajío	Centro
<b>416,155</b> Superficie m <sup>2</sup>	<b>1,055,718</b> Superficie m <sup>2</sup>	<b>624,911</b> Superficie m <sup>2</sup>
<b>37</b> Número de edificios	<b>69</b> Número de edificios	<b>32</b> Número de edificios
<b>35</b> Número de clientes	<b>66</b> Número de clientes	<b>27</b> Número de clientes
<b>357,701</b> Reserva territorial m <sup>2</sup>	<b>2,524,348</b> Reserva territorial m <sup>2</sup>	<b>151,574</b> Reserva territorial m <sup>2</sup>



1 Superficie Bruta Arrendable.  
2 Renta Base Anual.

# CLIENTES

Contamos con un portafolio diverso conformado por 128 clientes provenientes de diferentes industrias y países, que además de generar desarrollo económico, son empresas comprometidas con el desarrollo sustentable de México.

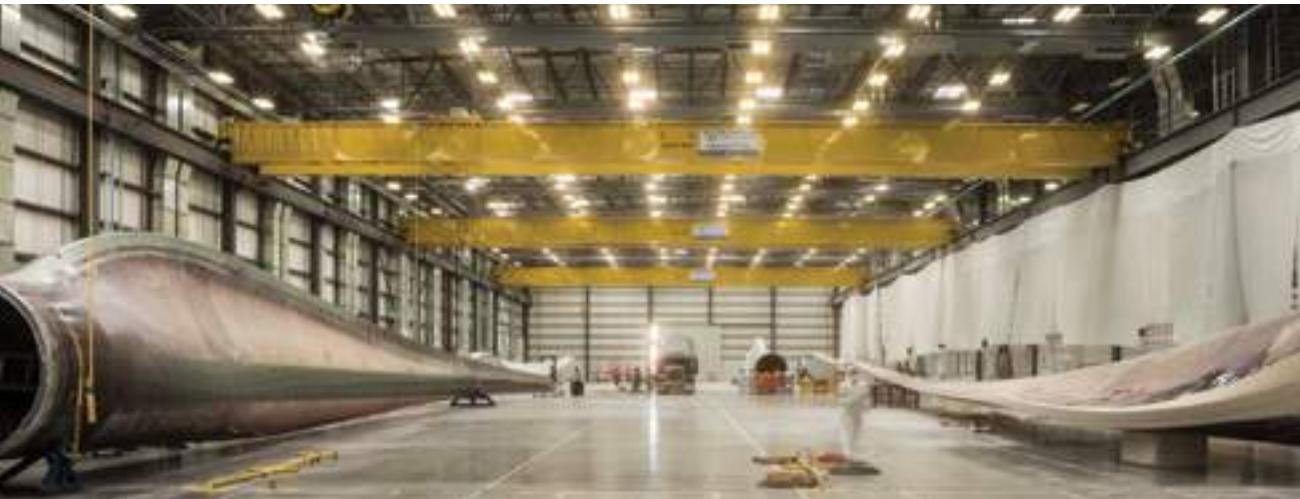
Un diferenciador fundamental de nuestra filosofía de negocio es el servicio al cliente; en VESTA buscamos ser un socio estratégico que crea relaciones de largo plazo y ofrece servicios innovadores que potencializan la rentabilidad de ambas partes.

Mantenemos un trato cercano y personalizado con nuestros inquilinos, el cual se traduce en una alta tasa anual de renovación de contratos, gracias a la labor del equipo de *Asset Management* quienes cuentan con un alto conocimiento del sector inmobiliario y entablan comunicación constante con nuestros clientes.

Adicionalmente, y con el objetivo de fortalecer aún más la relación VESTA-cliente, contamos con el departamento de *Asset Management*, que fue creado con el objetivo de fortalecer aún más la relación VESTA-cliente y está enfocado en brindar servicios de renovación de contratos, mantenimiento de inversiones, administración y operación de parques.

En 2016 esta área implementó un programa en el que se revisó el portafolio de la zona Centro, se fortaleció la atención regional con la designación de responsables locales y se atendieron requerimientos de los clientes sobre contratos y mantenimiento.

Todo lo anterior lo complementamos propiciando la comunicación bidireccional mediante la **Encuesta de Satisfacción de Clientes** con la que conocemos y evaluamos el nivel de percepción de calidad, diseño de los inmuebles, servicio y capacidad de respuesta de VESTA ante sus inquietudes.



De nuestros clientes encuestados obtuvimos información muy valiosa

El **84%** piensa que la efectividad con la que les damos solución a sus problemas fue bueno o excelente.

El **93%** piensa que el trato y la disponibilidad del personal administrativo, comercial y de operaciones fue bueno o excelente.

El **95%** queda satisfecho con el servicio que en VESTA les brindamos.

Nota: En 2016 el nivel de satisfacción de clientes fue de 90%.

Por otro lado, durante 2016 comenzamos a implementar dos encuestas adicionales, la **Encuesta de Satisfacción de Mantenimiento**, con la finalidad de detectar aspectos que pudieran afectar las propiedades de VESTA y el desempeño de nuestros clientes en consecuencia, y la **Encuesta de Proveedores**, que busca mantener relaciones más eficientes, sanas y productivas con las empresas que nos brindan algún servicio en la cadena de valor.

De la encuesta de mantenimiento detectamos y atendimos inquietudes de nuestros clientes que

la dirección de *Asset Management* incorporó en el plan de acción del área, también obtuvimos información valiosa respecto a sus planes de expansión, nuevas líneas de negocio, su demanda por servicios de valor agregado relacionados con las propiedades que rentan, así como sus iniciativas de sustentabilidad.

Esta última información nos sirvió para invitarlos a participar en las iniciativas de Responsabilidad Social de VESTA que mejor se alineen a sus intereses.

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

El **83%** piensa que el trato y la disponibilidad del personal del área fue bueno o excelente.

El **75%** piensa que la efectividad con la que les damos solución a sus problemas fue buena o excelente.

El **89%** está satisfecho con el servicio que VESTA les brinda.

El **86%** piensa que la calidad de nuestras naves es buena o excelente.

Esto se reflejó en un 98.5% de renovaciones en 2016 con un 60% de renovaciones anticipadas para 2017 y 10% anticipadas para 2018, lo que confirma nuestra actuación eficiente.

A su vez, en la primera encuesta de proveedores que fue aplicada a contratistas de las áreas de Desarrollo y *Asset Management* encontramos que:

La encuesta de proveedores arroja los siguientes resultados

El **92%** consideran a VESTA como su principal aliado.

El **89%** reconoce que la relación con VESTA ha evolucionado de manera favorable durante el último año.

El **89%** afirma que los tiempos de respuesta de cada área son rápidos y oportunos.

## ALGUNOS DE NUESTROS CLIENTES POR INDUSTRIA:



Nuestro portafolio ofrece el **29.4%** de las instalaciones a empresas logísticas y **70.6%** a empresas de manufactura.



39.7%	Automotriz
14.6%	Otros
11.5%	Alimentos y bebidas
10.6%	Aeroespacial
8.7%	Bienes de consumo
7.8%	Vehículos recreativos
4.6%	Logística
2.5%	Electrónicos



### Nuestros clientes principales

Origen del capital de nuestros clientes

				
				
% SBA*	7.2%	4.4%	4.4%	3.9%
Años con VESTA	14	3	8	3
Raiting de crédito	AA	N/A	N/A	A-

## AEROSPACIAL

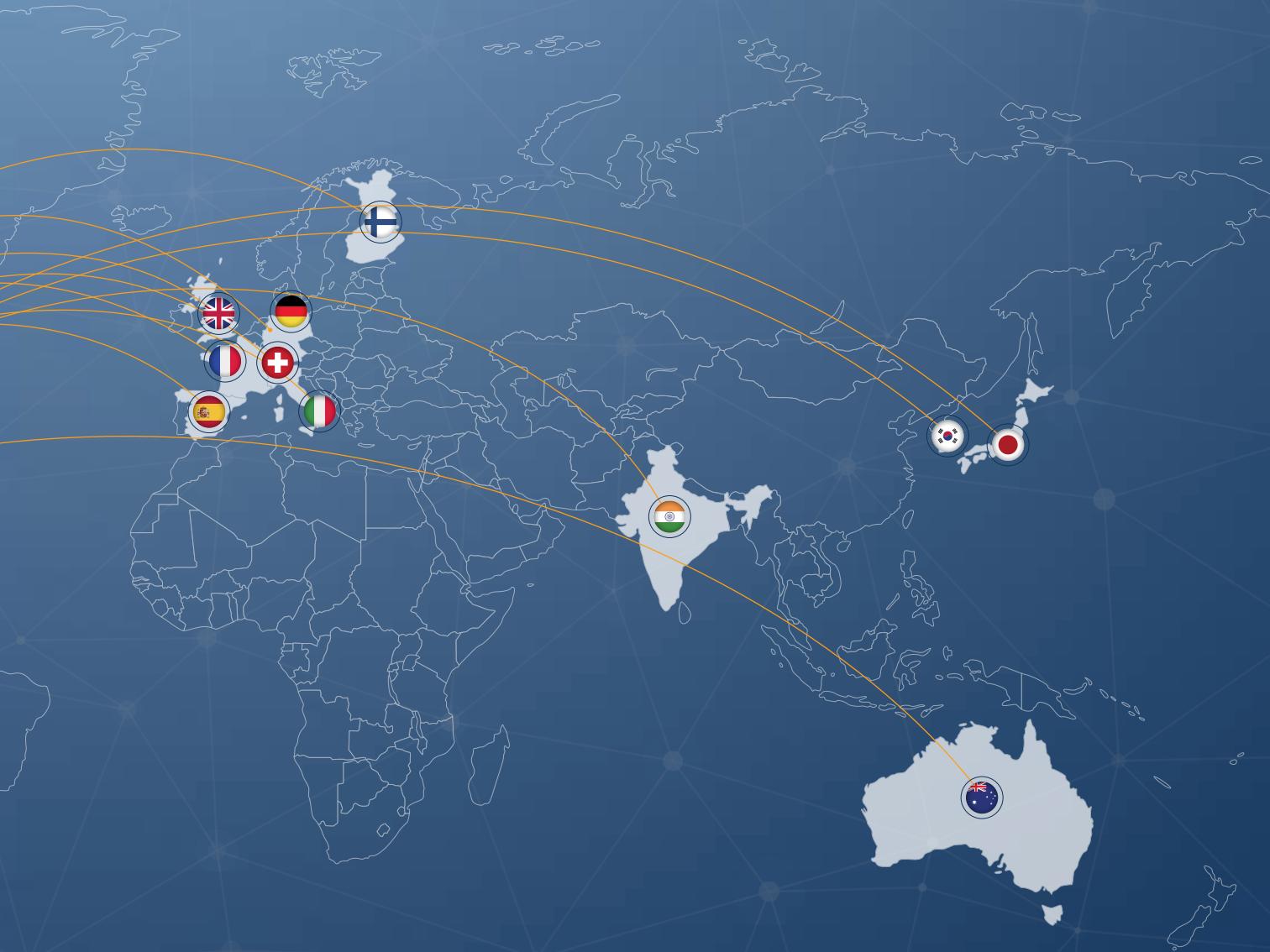
A.E. FRENCH CO. BOMBARDIER MEGGITT

PCC SAFRAN

## LOGÍSTICA

NEOVIA OXXO Ryder

Wilson. xpedx ZEMAG Medistk



tpi

LEAR

BOMBARDIER

FCA

elektra

HARMAN



2.9%

2.7%

2.6%

2.1%

2.0%

1.7%

1

7

9

3

7

6

B

BB-

N/A

A

BB-

N/A

# CADENA DE VALOR



La estrategia de negocio de VESTA está enfocada al desarrollo de inmuebles industriales, así como a la administración de edificios y parques industriales.

VESTA no es una constructora; en este sentido, nuestra cadena de valor está compuesta por actividades y servicios diversos que realizamos en conjunto con proveedores especializados que se adaptan tanto a las necesidades de nuestros clientes, como a los requerimientos específicos que les solicitamos.

Los contratistas y proveedores que trabajan con nosotros son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos

derivado de licitaciones. De esta manera tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de costos, mejor calidad en nuestros edificios, así como la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros.

Es importante mencionar que desde que iniciamos nuestras operaciones hemos utilizado este modelo de negocio y hasta ahora no hemos sufrido retrasos ni hemos tenido que incurrir en costos adicionales significativos en la construcción de los inmuebles que hemos desarrollado.

## Nuestras principales competencias

Enfocamos esfuerzos en crear inteligencia comercial que nos permita anticipar el desarrollo estratégico de inmuebles atractivos para nuevas industrias y las que ya conocemos, al mismo tiempo que continuamos construyendo relaciones de largo plazo con nuestros clientes para alcanzar el crecimiento que proyectamos al futuro.



## Servicios externalizados

Trabajamos en conjunto con empresas expertas en diseño, construcción y mantenimiento para asegurar la mejor y más rápida opción de desarrollo inmobiliario, que cumplan con las métricas de costos, así como con los tiempos que establecemos en nuestros proyectos. De la misma manera, para los permisos y trámites legales buscamos especialistas que nos apoyan en la gestión. Una vez que el edificio está listo, el mantenimiento lo proveen una variedad de contratistas.

La flexibilidad en el modelo de negocio de VESTA nos permite escoger las opciones más innovadoras, funcionales y de costo eficiente que se alineen con las preferencias y necesidades de nuestros clientes.

Elegimos a los contratistas de nuestros proyectos por medio de una serie de pasos. En primera instancia contamos con un Comité de Asignación que evalúa a los candidatos tomando en cuenta aspectos como calidad, experiencia, reputación, sustentabilidad, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzada y entrega puntual de los desarrollos. Posteriormente realizamos un análisis de factibilidad y flujo financiero a través de procesos estandarizados mediante un *software* interno regulado con niveles de acceso y aprobación. Una vez seleccionados los contratistas, monitoreamos que cumplan y garanticen la terminación oportuna del desarrollo.

Siempre con miras a que nuestra cultura de sustentabilidad permee en todos los eslabones de la cadena de valor, extendemos con los contratistas los **Requisitos de Sustentabilidad para Proveedores** para su cumplimiento, asegurándonos que sus procesos y actividades de construcción estén alineados a la estrategia de sustentabilidad de VESTA. De la misma manera, realizamos evaluaciones, con base en criterios ambientales, laborales, de libre asociación y derechos humanos. En 2016 no detectamos faltas o violaciones a estos temas en ninguno de nuestros proveedores.

De los 10 principales proveedores del área de desarrollo, todos cuentan con políticas en las que se promueve el respeto a los derechos humanos, se prohíbe el trabajo infantil, al igual que el trabajo forzoso, y son signatarios o se basan en los criterios establecidos por el Pacto Mundial de las Naciones Unidas para desempeñar sus actividades. Además, cuentan con un código de ética o guía de valores como parte de sus lineamientos y, en caso de que VESTA lo solicite, están dispuestos a unirse a certificaciones ambientales.

Todos nuestros proyectos de construcción siguen un **Programa de Seguridad Laboral** desarrollado por el proveedor y elaboran reportes periódicos de las juntas de seguridad en obra, emitidos en conjunto por el *Project Manager* y el proveedor. Asimismo, cuentan con un alta patronal ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) de acuerdo a la legislación mexicana.

Durante 2016 recibimos una notificación por incumplimiento de un contratista a sus obligaciones patronales, al respecto, le solicitamos evidencia y establecimos un plan de acción por parte del área de Desarrollo para asegurar que el resto de nuestros contratistas cumplan con lo que les solicitamos.

Para complementar la relación con nuestra cadena de valor, fomentamos relaciones saludables, de cooperación y crecimiento conjunto a través de diversos programas.

## Relación con nuestros proveedores

**50%** de los 10 principales proveedores apoyan proyectos de responsabilidad social promovidos por VESTA.

**90%** desarrollan proyectos de responsabilidad social como parte de sus políticas de desarrollo sustentable.

**100%** cuentan dentro de sus políticas con indicadores relacionados con valores de responsabilidad social.

## Día del Contratista VESTA



Foros que tienen como objetivo generar mayor eficiencia en los proyectos que realizamos a través del mejoramiento, estandarización y actualización de los procedimientos de trabajos desarrollados por VESTA.

## Talleres e inauguraciones

Nuestros proveedores participan activamente en nuestros talleres de Código de Ética y son invitados a los eventos de inauguración y colocación de primera piedra de nuestros desarrollos, donde se fomenta la integración y la convivencia.



## Responsabilidad Social



Este año, 5 de nuestros principales contratistas colaboraron en nuestras iniciativas VESTA Adopta una Escuela, al mejorar las instalaciones de una escuela y con la donación de equipo tecnológico para elevar el nivel académico de los niños.

# DISRUPCIÓN (ExO)

**Estrategia://** Nos preparamos para ser una ExO implementando tecnología en nuestros procesos e innovando para anticiparnos a las necesidades de la industria y el entorno.

TRANSFORMACIÓN PARA  
SER UNA **EXO**

REFORZAMOS EL PLAN ESTRATÉGICO  
VESTA VISIÓN **20/20**

PROGRAMA DE INNOVACIÓN EN  
**SINGULARITY UNIVERSITY**





# INNOVACIÓN

Una **ExO** es una organización cuyo impacto (*output*) es mucho mayor, al menos **10 veces**, que el de sus competidores, debido al uso de técnicas organizacionales que se apalancan de tecnologías de aceleración<sup>1</sup>.

La estrategia de negocio de VESTA se basa en la innovación, característica inmersa en nuestra cultura organizacional bajo el concepto de INNOVESTING: inversión en la innovación.

Esta filosofía de trabajo nos ha llevado a buscar nuevas formas de hacer negocio basadas en el uso de tecnología, así como a anticiparnos a los cambios disruptivos que puedan presentarse en el entorno competitivo con la revolución digital y la inteligencia artificial que están llevando al establecimiento de la denominada Industria 4.0. Para estar preparados para afrontar los retos que esto conllevará, en 2016 iniciamos un proceso encaminado a transformar a VESTA en una Organización Exponencial (*Exponential Organization*, ExO).

Algunas de las características que poseen las ExO es que pueden adaptarse fácilmente al cambio, gracias a que poseen una estructura horizontal y equipos multi-disciplinarios que operan con autoridad descentralizada.

En VESTA sabemos que es el momento para transformarnos y evolucionar en aspectos como estrategia, procesos, cultura, KPIs, gente y sistemas, tal y como lo hacen las ExO, y con ello, enfrentar los retos que nos depara la singularidad tecnológica.

Para lograr esta transformación nuestros consejeros y directivos se capacitaron en *Singularity University*, institución académica cuyo principal objetivo es inspirar a líderes para el desarrollo exponencial de las tecnologías que permitan enfrentar los grandes desafíos mundiales.

A raíz de ello, el primer paso hacia el cambio organizacional de VESTA fue la definición de nuestro Propósito de Transformación Masivo<sup>2</sup> (*Massive Transformative Purpose*, MTP) por medio de un proceso interno que nos permitió identificar nuestras fortalezas, ambiciones y ADN organizacional, considerando que el resultado debía:

01.



**Ser poderoso e inspirador.**

02.



**Generar un movimiento cultural que invite al cambio y a ser un agente transformador.**

03.



**Tener un propósito definido.**

<sup>1</sup> Exponential Organizations, Salim Ismail.

<sup>2</sup> Un MTP es el objetivo aspiracional de la organización que captura los corazones y mente, no solo de los colaboradores, sino también de los grupos de interés.

De esta forma llegamos a la definición del MTP de VESTA:

## INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO

01.

Innovar es el fundamento de nuestra filosofía **INNOVESTING**, por lo que invertir en innovación es una prioridad para nosotros.

02.

Construir una plataforma industrial consolidada, a la vanguardia, inteligente, que pueda recibir a las empresas más modernas del mundo es nuestra ambición de trabajo y razón de ser.

03.

México es nuestra inspiración y el país por cuyo éxito trabajamos con ahínco.

Aunado a la definición de nuestro MTP, estamos trabajando en identificar y desarrollar elementos clave con metas a nivel exponencial que nos ayuden a enfrentar los retos del entorno económico mundial. Para ello, llevaremos a cabo una transformación de procesos basada en tecnologías de la información que nos permita ser más eficientes, ahorrar recursos, ampliar nuestro negocio a nivel internacional y optimizar la transferencia de conocimientos en la organización.

Nuestro capital humano será clave para implementar estos cambios, por lo que estamos alineando los objetivos organizacionales con nuestro MTP y con los procesos tecnológicos. Por esta razón ya comenzamos a innovar la forma en la que gestionamos el área de Recursos Humanos a través de la determinación de perfiles, entrenamientos y nuevas habilidades con un enfoque exponencial.



# PROGRAMA DE INNOVACIÓN, SINGULARITY UNIVERSITY

Los expertos coinciden en que las empresas que no innoven no sobrevivirán a esta nueva época de adelantos tecnológicos que están cambiando la forma en que la industria funciona a un ritmo exponencial.

Atendiendo esta premisa y siendo congruentes con nuestra filosofía INNOVESTING, en octubre de 2016 nuestros consejeros y equipo directivo asistieron a un programa exclusivo para VESTA en *Singularity University*, institución localizada en Palo Alto, California, en el *Ames Research Park* de la NASA. El programa estuvo diseñado para explorar las fuerzas disruptivas que están impactando a la industria de bienes raíces, y se enfocó en articular la transformación de VESTA para ser una ExO.

En diciembre, uno de nuestros vice-presidentes acudió al Programa Ejecutivo al que asistieron

directivos de más de 40 países de todo el mundo con el propósito de comprender las teorías que desarrollan la creatividad para implementarlas a través de diferentes herramientas dentro de la cultura de innovación de VESTA.

En total participaron 68 de nuestros colaboradores y consejeros con una inversión total de 440 horas hombre de capacitación.

Durante 2017, el desarrollo de la innovación se hará sistemático para toda la organización a través de talleres, cursos para los colaboradores y programas para la creación de nuevos productos, procesos e incremento de la productividad con la adopción de nuevas tecnologías.

**Singularidad** es un punto de inflexión en el que las reglas y tecnología de una civilización se aceleran de tal modo que resultan incomprensibles para generaciones anteriores.

Queremos ser **líderes para el cambio**, nunca dejar de aprender y tener un futuro continuo de crecimiento exponencial.



# INTELIGENCIA

Una parte esencial en el proceso de innovación de VESTA, y que además contribuye al éxito de nuestra estrategia, es el desarrollo de una inteligencia de mercado que nos guíe hacia métodos innovadores en la transformación de nuestro negocio.

Esto consiste en contar con el conocimiento necesario y estar preparados para enfrentar los distintos escenarios que puedan presentarse por medio de tecnologías avanzadas de información, de las tendencias globales y locales, de las necesidades de nuestros clientes, así como de resultados estadísticos sobre temas relacionados con la industria.

Las tecnologías fortalecen nuestro modelo de negocio, permitiéndonos diferenciar la oferta de producto entre mercados y su competitividad, gracias a un análisis profundo de las dinámicas del mercado y de las diferentes

categorías industriales en donde participan nuestros clientes, lo cual nos lleva a tomar decisiones rentables y sustentables; es decir, capitalizamos la inteligencia.

Nuestras nuevas herramientas de análisis aseguran decisiones de inversión que maximizan la creación de valor para nuestros accionistas.

Como parte de la transición para ser una ExO, preparamos a nuestros colaboradores para que sean parte de la estrategia y apliquen elementos de inteligencia a procesos ya existentes en sus ámbitos de acción. Además, alineamos los objetivos individuales a los organizacionales apegados a las tendencias de nuestro sector a través de matrices de desempeño y mapas estratégicos con el objetivo de asegurar su continuidad.

## PLAN VESTA VISIÓN 20/20

2016 fue un año caracterizado por cambios en el panorama internacional que nos llevaron a revisar nuestros planes de expansión para reforzar el plan estratégico VESTA Visión 20/20.

Si bien nuestros objetivos clave se mantienen, hemos reconsiderado el crecimiento anual mediante un análisis serio, sistemático y cuantitativo de los mercados en los que participamos, seleccionando las oportunidades que queremos alcanzar por ámbito y cliente. Nuestras proyecciones son conservadoras porque consideramos mantener una estructura sana de capital, cuya capacidad de absorción de mercado se ve favorecida con la estrategia de diversificación:

**01.**

Duplicar el tamaño de nuestro portafolio de propiedades.

**02.**

Potenciar nuestras acciones en responsabilidad corporativa y de gestión de riesgos.

**03.**

Incrementar la inversión en el desarrollo del activo más importante: nuestro capital humano.

## Componentes

# VESTA Visión 20/20

### **Negocio**

- Enfoque en los mercados y geografías más dinámicas en México
- Gobierno corporativo

### **Socios del sector / Intermediarios**

- Canales comerciales clave
- Relaciones sólidas

### **Ciudadanía corporativa**

- Manejo del riesgo
- Transparencia
- Medio ambiente
- Comunidad
- Reputación
- Derechos humanos

### **Clientes / Consumidores**

- Atraer jugadores globales en industrias clave
- Capturar el crecimiento de clientes actuales
- Relaciones a largo plazo

### **Proveedores / Contratistas**

- Continuación del negocio
- Socios del negocio
- Trato Justo y Equitativo

### **Empleados**

- Seguridad laboral
- Atracción y retención de talento
- Capacitación y desarrollo

### **Inversionistas**

- Retorno a la inversión
- Crecimiento
- Ingreso neto de operación

### **Autoridades locales**

- Relación sólida
- Relación a largo plazo
- Desarrollo económico y social
- Desarrollo local

### **Producto**

- Edificios clase "A"
- Estándares más estrictos en eco-eficiencias
- Edificios certificados

Al reforzar el plan estratégico **VESTA Visión 20/20** nos preparamos para los cambios del mercado que no están bajo nuestro control, garantizando el crecimiento rentable y sustentable del negocio.

# SUSTENTABILIDAD

Los proyectos sociales y ambientales prioritarios están dentro de la zona de influencia de la organización y generan un beneficio directo a nuestros grupos de interés.

Los componentes de nuestra estrategia son la combinación perfecta para la sustentabilidad de VESTA, puesto que contribuimos a la competitividad de nuestros clientes y al bienestar de la sociedad minimizando el impacto ambiental de los desarrollos, al mismo tiempo que generamos capacidades para las comunidades aledañas.

Las directrices que seguimos en los proyectos sustentables son encabezadas por el máximo órgano de gobierno y cuentan con el apoyo del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA), el Comité de Ética, el Comité de Inversión y el área de Sustentabilidad.

El CRSA es el responsable de determinar el plan de sustentabilidad y de verificar el cumplimiento de los programas de la organización que se relacionan con este tema. Además, para asegurar que en todos nuestros proyectos se contemplen aspectos sustentables y evitar que vayan en contra de los lineamientos establecidos en las Políticas de Responsabilidad Social y Medio Ambiente, en el Comité de Inversión participan un miembro del CRSA y el responsable del área de Sustentabilidad.

Durante 2016 trabajamos para que nuestros programas institucionales fueran extendidos a todas las regiones en donde tenemos presencia y promovimos una mayor participación de nuestros colaboradores en proyectos sustentables. Dentro de la sección de Transformación se detallan nuestros principales programas, así como su beneficio social y ambiental.

Con el objetivo de generar valor social y ambiental de impacto en los lugares en los que estamos presentes, tanto los proyectos como los programas que realizamos deben seguir:

Lineamientos que capitalizan nuestros esfuerzos hacia la sustentabilidad:

- 1.- Generar impacto social y ambiental significativo y medible.
- 2.- Promover, mantener y/o proteger el nombre de VESTA.
- 3.- Propiciar iniciativas en todas las regiones.
- 4.- Dar prioridad a proyectos dentro de la zona de influencia.
- 5.- Bajo ninguna excepción se considerarán proyectos que vayan en contra del Código de Ética de VESTA.
- 6.- No serán elegibles iniciativas que solo impliquen un donativo en efectivo y/o especie, o que no estén alineadas a la línea de negocio.
- 7.- No son elegibles incentivos para proyectos sin relevancia directa.
- 8.- El CRSA es el único órgano que podrá aprobar excepciones a estos lineamientos.

# Política Ambiental

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



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



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



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

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



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



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



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



Mantener una comunicación abierta con nuestros grupos de interés.



# CALIDAD

Tenemos el compromiso de fomentar una cultura sustentable con todos nuestros grupos de interés y en especial con nuestros clientes. A pesar de que sabemos que no tenemos control alguno sobre sus actividades y consumos, nos aseguramos de brindarles espacios eco-eficientes y que cumplan con lineamientos de certificaciones internacionales como ISO 9001 o con cualquiera en particular que el cliente requiera.

Adicionalmente a la Política Ambiental, contamos con una Política de Calidad, un Sistema de Gestión de Calidad (SGC) y auditores internos como detonadores de eficiencia de la operación, quienes garantizan que los procesos se cumplan en todos nuestros proyectos.

Nuestra Política de Calidad consiste en ofrecer a nuestros clientes un servicio eficiente y desarrollos inmobiliarios sustentables a través de un equipo de trabajo emprendedor y de una atención personalizada, estableciendo una relación respetuosa con nuestros proveedores e instrumentando la mejora continua de nuestro sistema de gestión de calidad ISO 9001:2015.

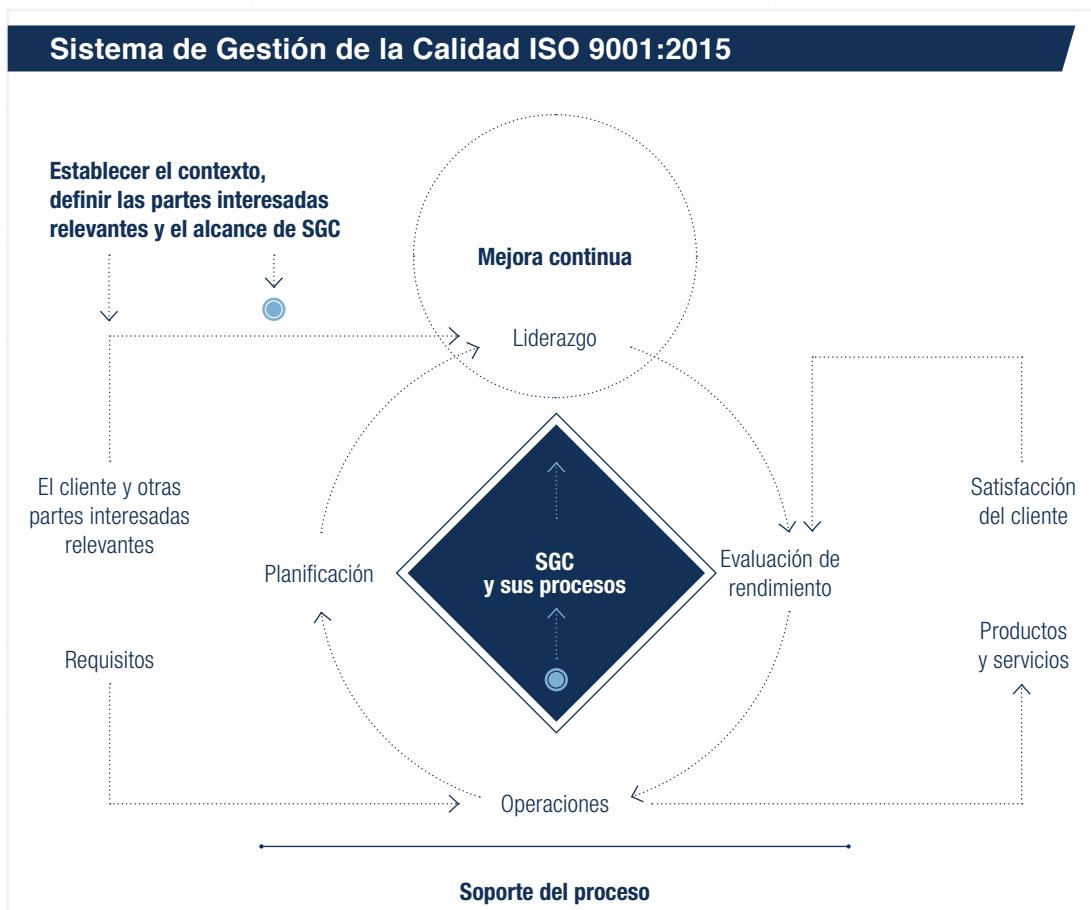
Dentro del SGC tomamos en cuenta a nuestros grupos de interés y sus expectativas para mejorar los tiempos de respuesta en la comunicación que entablamos y la operación

en general. De igual forma, consideramos las necesidades del servicio post-venta que lleva a cabo nuestro departamento de *Asset Management* para brindar una experiencia de servicio que supere las aspiraciones de nuestros clientes.

En 2016 trabajamos para obtener la versión ISO 9001:2015 con la participación activa de todas las áreas de la organización. Por primera vez desarrollamos talento interno para realizar la actualización documental de procesos y procedimientos, además de llevar a cabo la auditoría interna de calidad. De esta forma, concluimos la fase de diagnóstico y la fase I de auditoría.

Este ejercicio nos permitió involucrar áreas clave de la operación como Mercadotecnia, Desarrollo y Nuevos Negocios, adquiriendo una mejor perspectiva para eficientar los procedimientos con los que operamos en VESTA.

La forma en que gestionamos la calidad al interior de VESTA, además de alinearse a las expectativas de nuestros grupos de interés, considera la estrategia de sustentabilidad para la mejora de procesos. De esta forma, toda la organización está encaminada a un mismo fin en donde se mitigan mejor los riesgos y se capitalizan los recursos para generar valor.



En el caso de nuestro compromiso con el medio ambiente, durante 2016 VESTA Park Toluca I obtuvo la certificación de Calidad Ambiental otorgada por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (Profepa), y VESTA Park Tlaxcala la certificación Operador Económico Autorizado que otorga la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP).

## Política de Seguridad Patrimonial

En Vesta la seguridad es responsabilidad de todos.

Estamos comprometidos con una cultura de prevención que proteja el patrimonio vinculado a nuestros edificios y parques industriales, incluyendo personas, activos, información, procesos y la comunidad

Con el mismo compromiso con el que fomentamos una cultura de calidad, buscamos garantizar la seguridad de nuestros clientes dentro de las instalaciones y naves industriales de VESTA; esto lo hacemos a través de la **Política de Seguridad Patrimonial**.

### 1.- Responsabilidad

La seguridad patrimonial de nuestros edificios y parques industriales es responsabilidad compartida entre Vesta y nuestros usuarios.

### 2.- Capacitación

Capacitar a nuestros empleados en procesos y sistemas de seguridad es una obligación primordial de Vesta.

### 3.- Integración

La comunicación eficaz es indispensable para un correcto entendimiento y aplicación de las acciones de protección.

### 4.- Cumplimiento

Vesta deberá cumplir con los requerimientos de seguridad de sus clientes.

### 5.- Mejores prácticas

Vesta se apega a los estándares nacionales e internacionales en materia seguridad.

### Socios comerciales

6.- Los socios comerciales se alinean a las políticas de seguridad de Vesta.





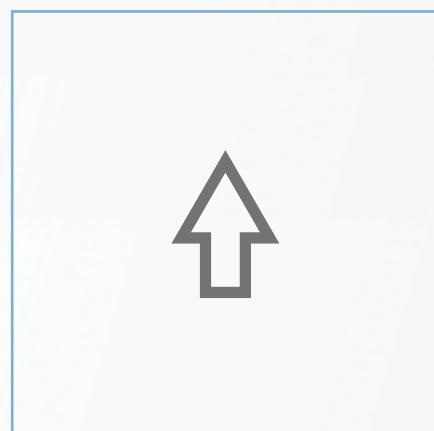
# IMPULSO

**Desempeño://** Conjugamos la innovación con la inversión para ofrecer inmuebles a la medida de nuestros clientes y fortalecer la rentabilidad de la compañía.

**18%** AUMENTO  
EN INGRESOS

**11.2%** CRECIMIENTO DE SBA

**40%** DE ESTE CRECIMIENTO  
FUE EN EDIFICIOS A LA MEDIDA





# CRECIMIENTO

2016 fue un año en donde la economía mundial presentó un entorno de incertidumbre y vulnerabilidad; factores como el tipo de cambio, los precios del petróleo, el aumento en las tasas de interés y el cambio de gobierno de Estados Unidos de América influyeron para crear un ambiente inestable. Debido a la cercanía y estrecha relación de México con Estados Unidos, nuestro reto como país fue aún mayor, impactando a empresas que dependen en gran medida del mercado y/o de socios comerciales estadounidenses.

La suma de estos sucesos llevaron a la economía mexicana a un crecimiento en promedio de 2.3% anual, de acuerdo con datos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). No obstante, gracias a una estrategia diversificada y al trabajo de nuestro INNOVSTEAM, este año logramos aumentar nuestros ingresos en un 15.2% de US \$78.56 millones en 2015 a US \$90.51 millones en 2016.

Estamos intensificando nuestra estrategia de diversificación; actualmente nuestro portafolio está compuesto por empresas de Europa, Asia, Canadá y México, compañías multinacionales provenientes de 14 países. Gracias a ello, nuestros riesgos se diversifican y seguimos creciendo ante la adversidad.

En 2016 superamos todos los pronósticos macroeconómicos y obtuvimos el mayor crecimiento de edificios a la medida en nuestra historia, que hoy por hoy constituyen el 35.40% de nuestra Superficie Bruta Arrendable (SBA). A los clientes con los que ya contábamos se sumaron empresas globales junto con sus proveedores de primer y segundo nivel

como TPI Composites, Safran, Tachi-S, ThyssenKrupp, Oxxo y Gestamp.

El total de metros cuadrados de SBA añadidos a nuestro portafolio durante el año fueron 233.8 mil m<sup>2</sup>, el mayor número que hemos tenido desde el primer trimestre de 2015. Este resultado es el fruto del trabajo consistente de los equipos liderados por Nuevos Negocios y Asset Management, y se refleja a través de un incremento en el ingreso neto operativo (NOI) de 14.7%, de US \$75.98 millones en 2015 a US \$87.12 millones en 2016.

Para lograr lo anterior desplegamos infraestructura dentro de nuestros desarrollos para soportar manufactura avanzada y operaciones logísticas. Al cierre de 2016 el número de propiedades ascendió a 138, con una superficie arrendable de más de 2 millones de m<sup>2</sup> y 303 hectáreas de reserva territorial.

Confiamos plenamente en el potencial de México y continuaremos con nuestros planes de crecimiento, así como con un portafolio en desarrollo de más de 186 mil m<sup>2</sup>, de los cuales 38.7% ya tenemos arrendados. Al mismo tiempo estamos evolucionando para convertirnos en una organización exponencial para incrementar la rentabilidad de nuestras operaciones con mayor eficiencia, aplicación de tecnología en los procesos y desarrollo de inteligencia de mercado. De esta forma estamos seguros que alcanzaremos nuestra VESTA Visión 20/20 y estaremos preparados para enfrentar los cambios disruptivos que se puedan presentar en nuestro entorno.

Al cierre de 2016 el **número de propiedades ascendió a 138**, con una superficie arrendable de más de **2 millones de m<sup>2</sup>** y 303 hectáreas de reserva territorial.



# MÉTRICAS DE PORTAFOLIO

Para medir el crecimiento y desempeño de un portafolio es importante contar con herramientas comparables que faciliten la toma de decisiones para la inversión. Por este motivo y con el fin de mejorar la transparencia, así como homologar la evaluación de VESTA a la de nuestros pares estadounidenses, en 2016 definimos nuevas métricas para reportar el desempeño del portafolio, tomando como base las prácticas de mercado de la *National Association of Real Estate Investment Trusts*® (NAREIT®).

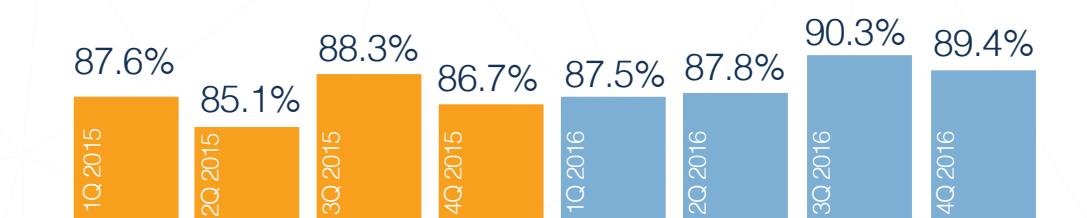
Este proceso nos llevó a hacer algunos ajustes en nuestras métricas sobre la ocupación de: portafolio total, portafolio estabilizado y mismas tiendas. Ahora, consideramos como

**portafolio total** todas aquellas propiedades ocupadas, incluyendo desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta. En el **portafolio estabilizado** se encuentran las propiedades que han alcanzado el 80% de ocupación o que se han entregado hace al menos un año, considerando lo primero que haya ocurrido de esas dos condiciones. Y en **mismas tiendas**, se toman en cuenta las propiedades que han estado en operación, o estabilizadas durante dos periodos comparables; de esta manera, estamos reflejando las prácticas comunes en el mercado, ayudando al lector a comparar el desempeño de VESTA contra sus competidores públicos.

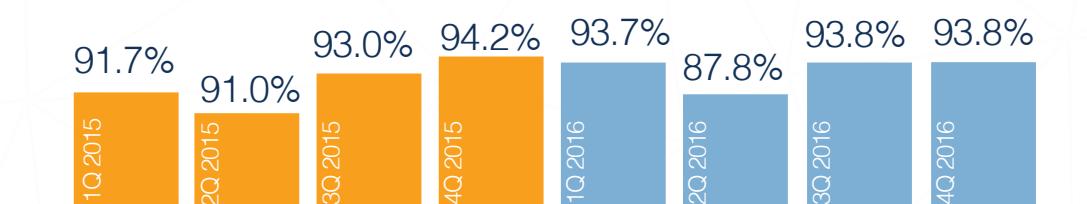
Métrica	Definición
Ocupación portafolio total	· Porcentaje de las propiedades ocupadas para el portafolio total. Incluye desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.
Ocupación portafolio estabilizado	· Porcentaje de la ocupación de las propiedades estabilizadas. Una propiedad es considerada estabilizada una vez que haya llegado al 80% de ocupación o que se haya entregado hace al menos un año, lo que primero suceda de estas dos condiciones.
Ocupación portafolio mismas tiendas	· Porcentaje de ocupación de las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) por dos periodos comparables.

El **desempeño de VESTA en 2016**, bajo las nuevas métricas de la ocupación del portafolio, fue de **89.4%** portafolio total, **93.8%** de portafolio estabilizado y **97.2%** de mismas tiendas.

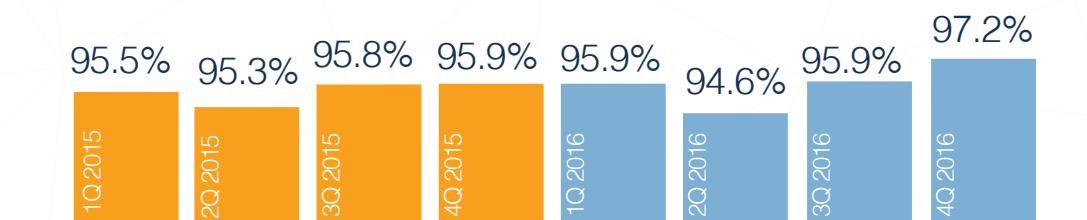
### Ocupación % Portafolio



### Ocupación % Portafolio Estabilizado



### Ocupación % Mismas Tiendas



Para VESTA es prioritario que los cambios que se realicen en nuestra información financiera sean comunicados oportunamente a todos nuestros grupos de interés y, por consiguiente, brinden certeza a los mercados.

En 2016 llevamos a cabo varias acciones sobre la reestructuración de nuestra deuda, la cual nos permitió maximizar la utilidad de operación y dar confianza al público inversionista. En agosto redujimos 300 puntos base nuestro costo de deuda y, al mismo tiempo, extendimos su plazo a seis años. Asimismo, repagamos por completo nuestras obligaciones de deuda con Grupo Blackstone LP por un total de US \$298.06 millones, representando el 100% de la deuda con vencimiento en este año.

En lo que respecta a nuevos financiamientos, completamos negociaciones por US \$400 millones, los cuales se componen de: un préstamo de US \$150 millones sin garantía con un plazo de 5 años; un crédito revolvente sin

garantía por US \$100 millones a tres años; y un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso por US \$150 millones. Cabe mencionar que los bancos BBVA y HSBC lideraron un sindicato para los préstamos sin garantía, mientras que el préstamo garantizado a VESTA se cerró con *Metropolitan Life Insurance Company (Metlife)*.

Parte de la sustentabilidad de nuestro negocio se encuentra el cuidado de las finanzas, por ello analizamos el perfil del crédito de nuestros clientes y contamos con garantías en 80% de los contratos de arrendamiento, así como con soporte doble o triple, es decir, que el cliente es responsable de la mayor parte de los gastos de mantenimiento, entre ellos el impuesto predial.

En los años venideros continuaremos trabajando para fortalecer la rentabilidad de la compañía, capitalizando todos nuestros recursos para maximizar el valor económico y asegurar el retorno de la inversión.

# VALOR ECONÓMICO

Como parte de nuestra estrategia de negocio, buscamos maximizar el valor económico de nuestra empresa, ya que es con estos recursos que podemos impulsar proyectos innovadores en beneficio de nuestros inversionistas, colaboradores y comunidades aledañas.

Valor económico directo generado				
		2015		2016
<b>Total ingreso</b>	<b>\$78,562,329</b>	<b>100%</b>	<b>\$90,511,822</b>	<b>100%</b>
Ingreso por arrendamiento	\$76,837,211	97%	\$87,278,706	96%
Reembolsable	\$1,725,118	3%	\$3,233,116	4%

Valor económico distribuido				
		2015		2016
<b>Total Gastos</b>	<b>\$15,660,996</b>	<b>100%</b>	<b>\$15,613,122</b>	<b>100%</b>
Gastos de operación de propiedades	\$4,335,132	28%	\$4,376,446	28%
Beneficios directos a empleados	\$7,204,579	46%	\$7,130,504	46%
Gastos de Administración	\$1,220,309	8%	\$1,220,309	8%
Gastos legales y de auditoría	\$1,208,874	8%	\$1,212,794	8%
Mercadotecnia	\$1,136,643	7%	\$1,136,643	7%
Otros	\$21,795	0%	\$2,762	0%
Gastos de valuación a propiedades	\$352,357	2%	\$352,357	2%
Emisión de acciones indirectas	\$181,309	1%	\$181,309	1%

Desglose del valor económico distribuido por insumo		
	2015	2016
<b>Gastos de operación de propiedades</b>	<b>\$3,578,135</b>	<b>\$4,376,446</b>
Electricidad	\$218,156	\$223,828
Agua	\$144,968	\$191,030
Seguridad	\$494,635	\$498,174
Mantenimiento La Mesa	\$145,735	\$116,943
Materiales	\$43,344	\$28,335
Recolección de basura	\$1,990	\$3,177
Gas	\$6,293	\$6,903
Impuestos de bienes raíces	\$1,286,942	\$1,384,345
Seguros	\$375,210	\$353,680
Mantenimiento	\$559,685	\$896,732
Membresía a parques industriales	\$245,446	\$298,482
Gastos legales	\$54,359	\$97,573
Cuentas incobrables	\$0	\$227,244
<b>Gastos de administración</b>	<b>\$2,339,543</b>	<b>\$2,438,075</b>
Arrendamientos	\$342,780	\$425,687
Comunicaciones	\$18,246	\$124,727
Asesorías y soporte técnico	\$226,090	\$396,479
Otros gastos corrientes	\$537,603	\$273,415
Mercadotecnia	\$1,049,742	\$1,112,847
No deducibles	\$65,084	\$101,980
Parque limpio	0	\$2,941

\*Cantidades en dólares.





# SINERGIA

**Gente://** Valoramos y potenciamos el talento de nuestros colaboradores y de las personas con las que interactuamos, reconociéndolos como el factor fundamental que hace posible el logro de nuestras metas y objetivos de negocio.

**100%** DE COMITÉS DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS TIENEN CONSEJEROS INDEPENDIENTES

**21** NUEVOS COLABORADORES

**2** ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN CON CLIENTES Y **1** ENCUESTA A PROVEEDORES





# GOBIERNO CORPORATIVO

El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno en VESTA. Se encarga de determinar las directrices del negocio, siempre guiadas bajo principios de ética y transparencia; aprobar el plan de negocios y el presupuesto anual; analizar los riesgos potenciales, y vigilar el cumplimiento de las normas y políticas de la empresa en toda la operación.

También tiene la función de desarrollar nuevas políticas a largo plazo, en donde participan consejeros, la alta dirección y los colaboradores. En estas políticas se combinan la gestión empresarial con una sólida escala de valores corporativos y buenas prácticas sociales para brindar un servicio de la más alta calidad que satisfaga las necesidades de nuestros clientes, para quienes buscamos generar valor más allá del aspecto económico.

Nuestro Consejo está conformado por 10 consejeros propietarios, de los cuales ocho son independientes. Los miembros y, en su caso, los respectivos suplentes, son seleccionados o ratificados por la Asamblea General Ordinaria de acuerdo a su experiencia, capacidad, trayectoria, solvencia moral y prestigio profesional en cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores (LMV). Para ser considerados como independientes deberán desempeñar funciones libres de conflictos de interés y no estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

En VESTA tenemos un Consejo de Administración diverso y multicultural, que incluye una mujer como consejera propietaria independiente, un consejero de Alemania y dos de Estados Unidos. Esto enriquece las aportaciones del Consejo al crecimiento de nuestra compañía.

El consejo es presidido por Lorenzo Berho Corona, quien se desempeña también como

Director General de la empresa. Ostenta ambas funciones debido a su experiencia, capacidad de trabajo, toma de decisiones, solvencia moral y, sobre todo, integridad corporativa.

Con el objetivo de ser una organización transparente que fomente la sinergia con las personas con las que nos relacionamos, contamos con políticas asociadas a las actividades de los consejeros, directivos y empleados con acceso a información confidencial o privilegiada y a los valores de la compañía, así como con lineamientos para el programa de recompra de acciones, en cumplimiento con lo dispuesto por la LMV, la Circular Única de Emisoras y Otros Participantes en el Mercado.

La retribución económica que se otorga a los consejeros se lleva a cabo en cumplimiento a lo que estipulan la fracción I del Artículo 43 de la LMV y los estatutos sociales de VESTA. El Comité de Prácticas Societarias emite una recomendación del monto, el cual es aprobado por la Asamblea de Accionistas. La remuneración de los directivos se determina de acuerdo a su nivel de responsabilidad.

Durante 2016 no se realizaron cambios a las compensaciones pagadas a los miembros del Consejo y de los comités. Respecto a la alta dirección, un grupo de consultores externos realizó una evaluación a fin de asegurar que su compensación estuviera totalmente alineada a su nivel de responsabilidad. Como resultado, los salarios de estas posiciones se nivelaron conforme a los valores de mercado y fueron aprobados por el Comité de Prácticas Societarias, al igual que por el Consejo de Administración.

Nuestros grupos de interés pueden requerir información al respecto, emitir una recomendación u opinión a través del correo electrónico [investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx).

Aseguramos la **creación de valor** a todos nuestros grupos de interés mediante una sólida estructura de Gobierno Corporativo, un liderazgo experto y un equipo de trabajo innovador.



01.



02.



03.



04.



05.



06.



07.



08.



09.



10.

**Consejo de Administración**

Consejero	Edad	Desde	Asistencia	Nacionalidad	Suplente	Edad	Desde	Asistencia	Nacionalidad
01. Lorenzo Manuel Berho Corona**	57	2001	100%	Mexicana	Lorenzo Dominique Berho Carranza	34	2001	100%***	Mexicana
02. Stephen B. Williams*	66	2001	100%	Estadounidense	Michael Peckham*	58	2014	0%	Estadounidense
09. José Manuel Domínguez Díaz Ceballos*	57	2015	100%	Mexicana	José Humberto López Niederer*	56	2011	50% ***	Mexicana
06. Marlene Hormes*	38	2012	100%	Alemana	Craig Wieland*	57	2016	50% ***	Mexicana
03. Enrique Carlos Lorente Ludlow*	44	2007	83%	Mexicana	Luis Javier Solloa *	50	2015	0%	Mexicana
05. John Andrew Foster	56	2011	83%	Estadounidense	Craig Gladstone Vought	55	2012	17%	Estadounidense
04. Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada*	75	2014	66%	Mexicana	José Antonio Pujals Fuentes*	78	2006	33%	Mexicana
10. Oscar Francisco Cázares Elías*	57	2014	50%	Mexicana	Daniela Berho Carranza	32	2014	50%	Mexicana
08. Francisco Uranga Thomas*	53	2011	83%	Mexicana	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera*	70	2011	17% ***	Mexicana
07. Luis De la Calle Pardo*	57	2011	83%	Mexicana	Javier Mancera Arrigunaga*	57	2011	33% ***	Mexicana

\*Miembros independientes.

\*\*Presidente del Consejo de Administración y Director General de VESTA, se encarga de aprobar el Informe de Sustentabilidad junto con el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.

\*\*\* Consejeros suplentes que asistieron a sesiones de Juntas de Consejo sin derecho a voto toda vez que no hubo la necesidad de hacer efectiva la suplencia por estar presente el titular, con la finalidad de mantenerse actualizados en las estrategias y proyectos de la sociedad.

**Sesiones del Consejo de Administración durante 2016**

Fecha	27 de enero	17 de febrero	27 de abril	27 de julio	26 de octubre	22 de noviembre
Porcentaje de participación	100%	100%	100%	90%	100%	80%

1 Consejeros independientes

2 Consejeros patrimoniales

3 Director General y Presidente del Consejo

Además de los temas de compensaciones y retribución económica arriba señalados, en estas sesiones el Consejo de Administración revisó temas de sustentabilidad que son cruciales para el desarrollo y crecimiento de la compañía. También se contemplaron asuntos relacionados con el análisis de la estructura organizacional, la aprobación de la posición de un director de Recursos Humanos, la estrategia de recompra de acciones, el entrenamiento en innovación, el panorama político y económico después de las elecciones presidenciales en Estados Unidos, los proyectos que están en desarrollo y, los retos y oportunidades de la compañía en 2017.

El **100%** de los comités cuentan con la presencia de al menos un Consejero Independiente.

Sesiones de los Comités Operativos			
Comité	Fecha	Asistencia	Temas abordados
Auditoría	26 de enero 16 de febrero 26 de abril 25 de julio 24 de octubre	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estados financieros</li> <li>Auditor externo</li> <li>Valuación de inmuebles</li> <li>Presupuestos</li> </ul>
Prácticas Societarias	26 de enero 29 de febrero 26 de abril 1 de septiembre	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión y aprobación del reporte sobre el pago de bonos para los colaboradores</li> <li>Análisis y aprobación del plan de compensación del Director General</li> <li>Análisis y aprobación de la matriz organizacional de VESTA</li> <li>Aprobación y recomendación del monto de acciones correspondientes al plan de incentivos a largo plazo para los directivos relevantes</li> <li>Análisis y aprobación de la implementación de la estructura organizacional de VESTA</li> </ul>
Inversión	8 de enero 12 de febrero 17 de marzo 28 de junio 7 de septiembre 10 de octubre	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de proyectos</li> <li>Aprobaciones de inversiones de edificios y compra de bancos de tierra</li> <li>Análisis de nuevos desarrollos y zonas geográficas</li> <li>Revisión de la actividad de arrendamiento</li> </ul>
Ética	15 de agosto 19 de septiembre	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reporte de actividades y seguimiento a denuncias presentadas</li> <li>Seguimiento del código de conducta por parte de colaboradores</li> </ul>
Responsabilidad Social y Ambiental	15 de noviembre	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aprobación de presupuesto y objetivos</li> <li>Participación en regiones en proyectos sociales</li> <li>Certificaciones "Well" y LEED</li> </ul>
Deuda y Capital	5 de enero 19 de febrero 30 de marzo	100%	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de mercado</li> <li>Estrategia general, políticas de financiamiento y plan de deuda</li> <li>Análisis de nuevas alternativas de financiamiento</li> </ul>

## Comités

Como apoyo a las funciones del Consejo, contamos con seis comités operativos. Los presidentes del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias son elegidos por la Asamblea de Accionistas, mientras que los miembros y presidentes de los demás comités son elegidos por el Consejo de Administración.

El presidente del Consejo participa de manera activa en las sesiones de los comités, transmitiendo a los miembros los temas más importantes para la compañía que también son incluidos en el reporte que anualmente presenta al Consejo de Administración y a la Asamblea General de Accionistas. Además, la mayoría de los consejeros participan como presidentes o miembros de algún comité, con lo que se involucran de manera directa con los temas importantes en VESTA.

### Comité de Auditoría.

**Presidente:** José Humberto López Niederer  
**Miembros:**  
Stephen B. Williams<sup>1</sup>  
José Manuel Domínguez<sup>1</sup>  
Marlene Hormes<sup>1</sup>

Vigila el cumplimiento de las políticas corporativas, contables, de información financiera y de control interno en términos de la Ley del Mercado de Valores.

### C. de Responsabilidad Social y Ambiental.

**Presidente:** Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera<sup>1</sup>  
**Miembros:**  
José Manuel Domínguez<sup>1</sup>  
Roque Trujillo  
Diego Berho Carranza  
Daniela Berho Carranza

Promueve el desarrollo sustentable en todos los proyectos de la empresa y se encarga de la identificación de riesgos ambientales para su mitigación.

Vigila la aplicación de la política ambiental y social de la compañía en sus respectivos proyectos, para lo cual rinde un informe anual al Consejo de Administración en el que se presenta un resumen de actividades con el grado de cumplimiento. Este informe también se presenta ante la Asamblea de Accionistas.

### Comité de Prácticas Societarias.

**Presidente:** Javier Mancera Arrigunaga<sup>1</sup>  
**Miembros:**  
José Antonio Pujals Fuentes<sup>1</sup>  
Stephen B. Williams<sup>1</sup>  
Óscar F. Cázares Elías<sup>1</sup>

Disminuye el riesgo potencial de llevar a cabo operaciones en condiciones de desventaja o que beneficien a un grupo de personas o accionistas. Supervisa las políticas administrativas, las de remuneración y compensación a directores y colaboradores. Atiende y resuelve cualquier conflicto de interés que surja, salvo que por su naturaleza deba ser resuelto por el Consejo de Administración.

De igual forma, funge como Comité de Nominaciones al encargarse de seleccionar a los consejeros y a los miembros de los comités ejecutivos, emitiendo su recomendación al Consejo de Administración, así como a la Asamblea de Accionistas, según sea el caso. También es quien califica la independencia de los miembros.

### Comité de Deuda y Capital.

**Presidente:** Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada<sup>1</sup>  
**Miembros:**  
John A. Foster<sup>2</sup>  
Stephen B. Williams<sup>1</sup>  
Lorenzo Berho Corona<sup>3</sup>

Analiza el mercado para elaborar la estrategia general y las políticas de financiamiento de deuda y capital para el crecimiento de la compañía.

### Comité de Inversión.

**Presidente:** John A. Foster  
**Miembros:**  
Craig Wieland<sup>1</sup>  
Lorenzo Berho Corona  
Stephen B. Williams<sup>1</sup>  
Marlene Hormes<sup>2</sup>

Evalúa, analiza y aprueba las inversiones y financiamiento de los proyectos de la empresa, asegurándose inclusive que todas las inversiones tomen en cuenta aspectos ambientales y de responsabilidad social. Este comité cuenta con la participación del Gerente de Sustentabilidad en las sesiones.

### Comité de Ética.

**Presidente:** José Antonio Pujals Fuentes<sup>1</sup>  
**Miembros:**  
Alejandro Pucheu Romero  
Elías Laniado Laborín

Se asegura que se dé cumplimiento a lo establecido en el Código de Ética; además, es quien recibe y procesa las denuncias, violaciones o faltas a las reglas de la compañía o de cualquier grupo de interés.

1. Consejeros independientes
2. Consejero Suplente
3. Director General y Presidente del Consejo

La autoevaluación del  
**Comité de Responsabilidad Social y Ambiental** nos permitirá mejorar su contribución en el futuro, así como el modelo de gestión de riesgos.

Para actualizar a los miembros del Consejo de Administración sobre cuestiones de impacto en materia de sustentabilidad, en algunas de las sesiones se imparten pláticas de temas relevantes, acompañadas de una visita guiada a algún parque industrial, obra o empresas de interés con el fin de tener una mayor perspectiva de la situación en las áreas geográficas en las que operamos.

En 2016, por primera vez aplicamos una autoevaluación al Comité de Responsabilidad Social y Ambiental en donde se consideraba su desempeño y los temas incluidos en la agenda. En 2017 estaremos replicando esta práctica con los demás comités, al igual que con el Consejo de Administración.

También durante este año se realizó la primera sesión del Consejo de Administración fuera de México, en la ciudad de Palo Alto, California en Estados Unidos, acompañado de un entrenamiento sobre organizaciones exponenciales e innovación impartido por *Singularity University*. El objetivo de esta sesión fue incorporar las nuevas tendencias globales a la organización y analizar, desde un punto de vista innovador, la forma en la que podemos integrarlas a la operación.

Por otra parte, buscamos que todos aquellos que requieran comunicarse con nuestros directivos o consejeros cuenten con los medios adecuados para hacerlo. Para ello, contamos con el área de Relación con Inversionistas, quien establece y coordina los diferentes mecanismos de comunicación como:

- Conferencias telefónicas
- Correo electrónico: [investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)
- Publicaciones de información relevante de la sociedad
- Reportes de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
- Reportes anuales y trimestrales

De igual forma, a través del Abogado General, se puede consultar al Consejo de Administración sobre temas económicos, sociales y ambientales, o consultar bajo un esquema de transparencia nuestra información financiera y de Gobierno Corporativo en [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

Durante 2016, se transmitieron al Consejo de Administración inquietudes relacionadas con el panorama político y económico del país, retroalimentación del Código de Ética y capacitación del personal. El comité del área correspondiente después de evaluar cada propuesta, elaboró un informe que fue presentado al Consejo para su conocimiento.



GRI G4: G4-45, G4-46, G4-47, G4-EC2

## Gestión de Riesgos

En cada sesión del Consejo de Administración evaluamos la situación económica, política, social y ambiental de la industria inmobiliaria en México y de otros países. Seguimos una metodología de gestión de riesgos de acuerdo al impacto que podrían tener en nuestro negocio.

Cada vez que se identifican nuevos riesgos, deben presentarse al Consejo de Administración a través de los comités encargados para clasificarlos en los rubros que en VESTA hemos delimitado y posteriormente establecer estrategias de mitigación.

Rubro	Riesgo
Riesgos relacionados con el negocio	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Situación económica y de la industria</li> <li>· Factores socio-políticos y ambientales que afectan prospectos de negocio o proyectos en curso</li> <li>· Volatilidad de mercados financieros</li> <li>· Desaceleración económica del sector de nuestros clientes</li> <li>· Aumento de la competencia</li> <li>· Restricciones en materia operativa y financiera</li> <li>· Daños o pérdidas por fenómenos naturales</li> <li>· Desarrollo de propiedades industriales</li> <li>· Disposiciones legales, ambientales y de seguridad</li> <li>· Retrasos o mejoras en nuestras propiedades</li> <li>· Sucesión de funcionarios clave</li> <li>· Incurrir en deuda para financiar adquisiciones</li> <li>· Fenómenos naturales y cambio climático</li> </ul>
Riesgos relacionados con México	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Condición macroeconómica</li> <li>· Eventos socio-políticos</li> <li>· Tipo de cambio, inflación y tasas de interés</li> <li>· Cambios en la legislación</li> </ul>
Riesgos relacionados con nuestras acciones y con nuestros accionistas	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Fluctuaciones en el precio de nuestra operación</li> <li>· Obtención de financiamiento</li> <li>· Principales accionistas que influyen en la operación</li> <li>· Pagos de dividendos</li> <li>· Limitación en nuestra flexibilidad operativa y financiera</li> <li>· Venta masiva de acciones</li> </ul>

# ÉTICA Y DERECHOS HUMANOS

En VESTA la ética está presente en todas las decisiones que tomamos tanto al interior como al exterior de la compañía. Por esta razón, hemos puesto especial énfasis en promover una cultura de legalidad en todos los niveles de la organización, así como con nuestros grupos de interés. Este esfuerzo nos ha convertido en una empresa sólida que participa activamente en el crecimiento de México, generando confianza para la inversión y contribuyendo a que el país sea una plataforma industrial para Norteamérica y el resto del mundo.

El Código de Ética\* es el documento vivo que consolida nuestro interés por ser una empresa transparente en todo sentido y guía la conducta que debemos adoptar de acuerdo al deber ser, así como a la realidad que vivimos. Está dirigido a todos los que trabajamos en VESTA, incluyendo a nuestros consejeros, y establece la forma esperada de relacionamiento con colaboradores, clientes, proveedores, accionistas, sociedad, industria, medio ambiente y gobierno, al igual que una serie de medidas para prevenir conflictos de interés o prácticas de corrupción. Se mantiene vigente a través de sesiones de diálogo trianuales, en las que se tratan nuevos retos y dilemas éticos de la industria, así como de nuestro país.

Periódicamente realizamos capacitaciones a todo nuestro equipo para reforzar el contenido del Código de Ética, y para los colaboradores que comienzan a trabajar en VESTA incluimos una capacitación en el programa de inducción. También lo compartimos con clientes y proveedores, a quienes les pedimos que se adhieran a lo establecido en él.

Para denunciar actos o comportamientos que vayan en contra de los lineamientos estipulados en el Código de Ética, ponemos a disposición de todos nuestros grupos de interés el correo electrónico: [etica@vesta.com.mx](mailto:etica@vesta.com.mx)

A través de este medio, el denunciante puede exponer la situación de manera anónima o revelando sus datos, con la plena certeza que serán tratados de manera confidencial y solo se utilizarán con fines de investigación de la denuncia.

Las denuncias son recibidas por el Comité de Ética, quien investiga el caso y determina si amerita una sanción, la cual puede ir desde una llamada de atención, el despido, y llegar, en su caso, hasta la aplicación de las leyes vigentes.

Es importante mencionar que el comité no ejecuta las sanciones, porque éstas son llevadas a cabo por los directivos de VESTA, pero sesiona cada tres meses, emite un reporte a la Presidencia del Consejo (haya o no denuncias) y cumple con otros objetivos como:

1. Favorecer el cumplimiento del Código de Ética, desde el conocimiento, comprensión y asimilación.
2. Determinar un sistema de consecuencias orientado a reforzar el cumplimiento del Código.
3. Procesar las ideas, sugerencias, inquietudes, denuncias y retroalimentación de carácter moral, construyendo recomendaciones para la compañía congruentes con el sistema de denuncias.
4. Identificar las áreas o temas en donde las normas éticas, o el sistema de consecuencias, sean insuficientes o no existan, y en su caso, establecer las necesarias.
5. Solicitar información relacionada con gestión de riesgos ambientales, sociales, económicos y de gobierno corporativo a fin de hacer recomendaciones específicas.
6. Fortalecer la cultura ética en la compañía.

En VESTA mantenemos una postura de **cero tolerancia a la corrupción** y ejercitamos total transparencia y respeto a las leyes vigentes.

\* Consulta el Código de Ética de VESTA en nuestra página web: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)

## Somos signatarios del **Pacto Mundial de las Naciones Unidas**, por lo que promovemos activamente entre nuestros grupos de interés sus 10 principios sobre derechos humanos, estándares laborales, medio ambiente y anticorrupción.

Durante el 2016 recibimos y atendimos una denuncia de una colaboradora relacionada con el incumplimiento del Código de Ética. No recibimos denuncias relacionadas con actos de corrupción lo cual ha sido posible gracias al diálogo abierto sobre buenas prácticas corporativas, a la capacitación constante de nuestro equipo en temas de ética y anticorrupción, así como a la solicitud que hacemos a todos nuestros clientes y proveedores para que cumplan, al igual que VESTA, con la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita. Esta ley implica reunir información respecto de los terceros con quienes hacemos negocios para determinar que las actividades que lleven a cabo son legítimas.

En lo que se refiere al cumplimiento regulatorio, nos apegamos a los marcos normativos aplicables a los mercados en los que tenemos actividades, por lo que durante 2016 no fuimos objeto de revisiones, denuncias, sanciones o multas relacionadas con prácticas monopólicas, contra la libre competencia, por incumplimiento en seguridad y salud en la prestación de nuestros servicios o de cualquier ley.

Cumplimos con la legislación vigente en México referente al trato adecuado de la información de clientes, por lo que tampoco recibimos reclamaciones sobre privacidad o fuga de datos personales. Además, la mayoría de la información que recibimos de nuestros clientes es pública.

En VESTA no vendemos productos prohibidos o en litigio.

Para asegurar que se respeten los derechos humanos de todas las personas con las que interactuamos, dentro de nuestros contratos

de arrendamiento incluimos cláusulas sobre ética, derechos humanos y la postura de VESTA en contra de emplear mano de obra infantil o generar condiciones de trabajo forzado, la cual hacemos extensiva a clientes y proveedores. A la fecha no tenemos evidencia de que esto no se haya cumplido en alguna operación.

Hasta el momento no hemos realizado evaluaciones de los centros de trabajo en materia de derechos humanos, sin embargo, durante 2016 no recibimos denuncias referentes a prácticas laborales, discriminación, impactos sociales o violación a los derechos humanos, tampoco se detectaron riesgos reales o potenciales de llevar a cabo explotación infantil o trabajo forzado en nuestras localidades.

Tampoco recibimos en este periodo denuncias o quejas respecto a la violación de los derechos de los pueblos indígenas. Nuestros inmuebles se encuentran en zonas industriales destinadas para tal efecto por los planes de desarrollo estatales y municipales, por lo que no se han presentado casos de desplazamiento o reubicación de comunidades. Por el contrario, en VESTA tenemos el compromiso de involucrarnos de manera positiva con la sociedad, buscando su beneficio a través de la inversión, empleo, derrama económica y capacitación.

Asimismo, exigimos a nuestros proveedores y clientes que cumplan con las obligaciones legales aplicables para cada uno de ellos, incluyendo sin limitar, las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo, así como con el Manual de Construcción Sustentable para contratistas, que incluye cláusulas de sustentabilidad y derechos humanos.

# EQUIPO

En VESTA estamos creando sinergia para convertirnos en una organización exponencial que cuente con la flexibilidad de adaptarse y capitalizar las oportunidades a su favor ante los cambios disruptivos a los que nos enfrentamos en el entorno global.

Por esta razón, estamos conformados por hombres y mujeres bajo un liderazgo creativo, colaborativo y responsable que potencializa nuestro desarrollo como compañía. Gracias a ello, podemos anticiparnos a las necesidades de los clientes con proyectos únicos e innovadores, al mismo tiempo que damos la pauta para revolucionar el sector inmobiliario en México.

Sabemos que para crear sinergia, promover diferentes formas de innovación y enriquecer nuestro trabajo, es necesario un equipo diverso. Por ello, no hacemos distinción de edad, género, raza, etnia, origen, nacionalidad, estado civil, embarazo, enfermedades, ideas, opiniones,

discapacidad, preferencias políticas o sexuales, religión y situación social o económica con nuestros colaboradores o las personas que solicitan ocupar algún puesto en la empresa.

Derivado del crecimiento de nuestro negocio, en 2016 incrementamos nuestra plantilla laboral a 65 colaboradores, de los cuales 40 son hombres y 25 son mujeres. Todos están contratados directamente por VESTA Management, S. de R.L. de C.V.. Aunque otorgamos libertad de asociación o suscripción a sindicatos, ninguno es sindicalizado.

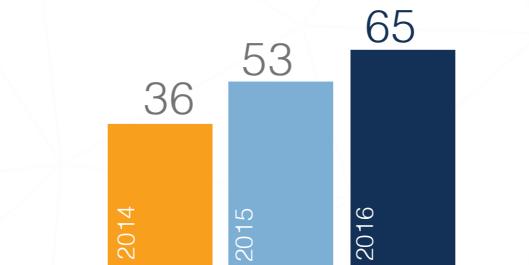
El trabajo de construcción de las naves industriales es realizado por contratistas independientes quienes cuentan con sus propios contratos colectivos porque son sus colaboradores los que conforman los sindicatos en cada una de las regiones donde llevamos a cabo nuestros desarrollos.

Exaltamos la pasión, talento, compromiso y experiencia de nuestros colaboradores porque estamos seguros que es y seguirá siendo la **clave para alcanzar los objetivos organizacionales** que nos hemos planteado.

Número de empleados por género			
	2014	2015	2016
Hombres	23	34	40
Mujeres	13	19	25
Mujeres a nivel directivo	0	1	2
Mujeres a nivel gerencia	3	3	3
Mujeres a nivel staff	10	15	20

Número de empleados por rango de edad			
	2014	2015	2016
<25	0	2	4
26-30	9	10	14
31-35	6	14	15
36-40	7	7	8
>41	14	20	24
Total	36	53	65
Edad promedio	41	39	38

### Colaboradores 2014-2016



Incrementamos el porcentaje de mujeres que colaboran en VESTA de 36% en 2015 a **38% en 2016.**



Número de empleados por cargo 2016							
Nivel	Director		Gerente		Staff		Total
Rango de edad	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer	
<30	1	0	0	0	5	11	17
30-40	4	1	8	2	4	5	24
41-50	3	0	5	1	1	1	41
>50	7	1	1	0	1	3	13
Total	15	2	14	3	11	20	65

Colaboradores por tipo de contrato y género 2016									
	Corporativo	Bajo	Tijuana	Toluca	Guanajuato	Aguascalientes	Ciudad Juárez	Puebla	Total por tipo de contrato y género
Planta	39	7	7	5	2	2	2	1	65
Temporal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hombres	23	5	3	4	1	2	1	1	40
Mujeres	16	2	4	1	1	0	1	0	25

La estructura corporativa de VESTA está conformada por 17 directores, 17 gerentes, 31 colaboradores administrativos, coordinadores, operativos y auditores internos, quienes realizan sus actividades con transparencia, apego a los valores corporativos y de manera socialmente responsable, respondiendo ante las cuestiones económicas, ambientales y sociales que sean de su competencia.

La Dirección de Recursos Humanos gestiona los planes y programas de capacitación para el desarrollo de nuestros colaboradores con herramientas a la vanguardia que les permiten alcanzar no solo las metas de la compañía, sino también sus metas personales. Además, se encarga de propiciar las mejores condiciones laborales para atraer y retener al personal.

En el tercer trimestre de 2016 se realizó la contratación de un Director de Recursos Humanos con vasta experiencia en empresas globales con la finalidad de llevar a esta área a un nivel acorde a la evolución y crecimiento que hemos tenido en los últimos años. Esta posición reporta por vez primera a la Dirección General y participa en diferentes comités como observador, garantizando que los temas relacionados con nuestros colaboradores están entre las prioridades estratégicas de VESTA.

Para nosotros es esencial no solo atraer al mejor talento, sino también retenerlo, por lo que validamos continuamente que la remuneración de nuestros colaboradores sea competitiva con respecto al mercado y nuestros principales

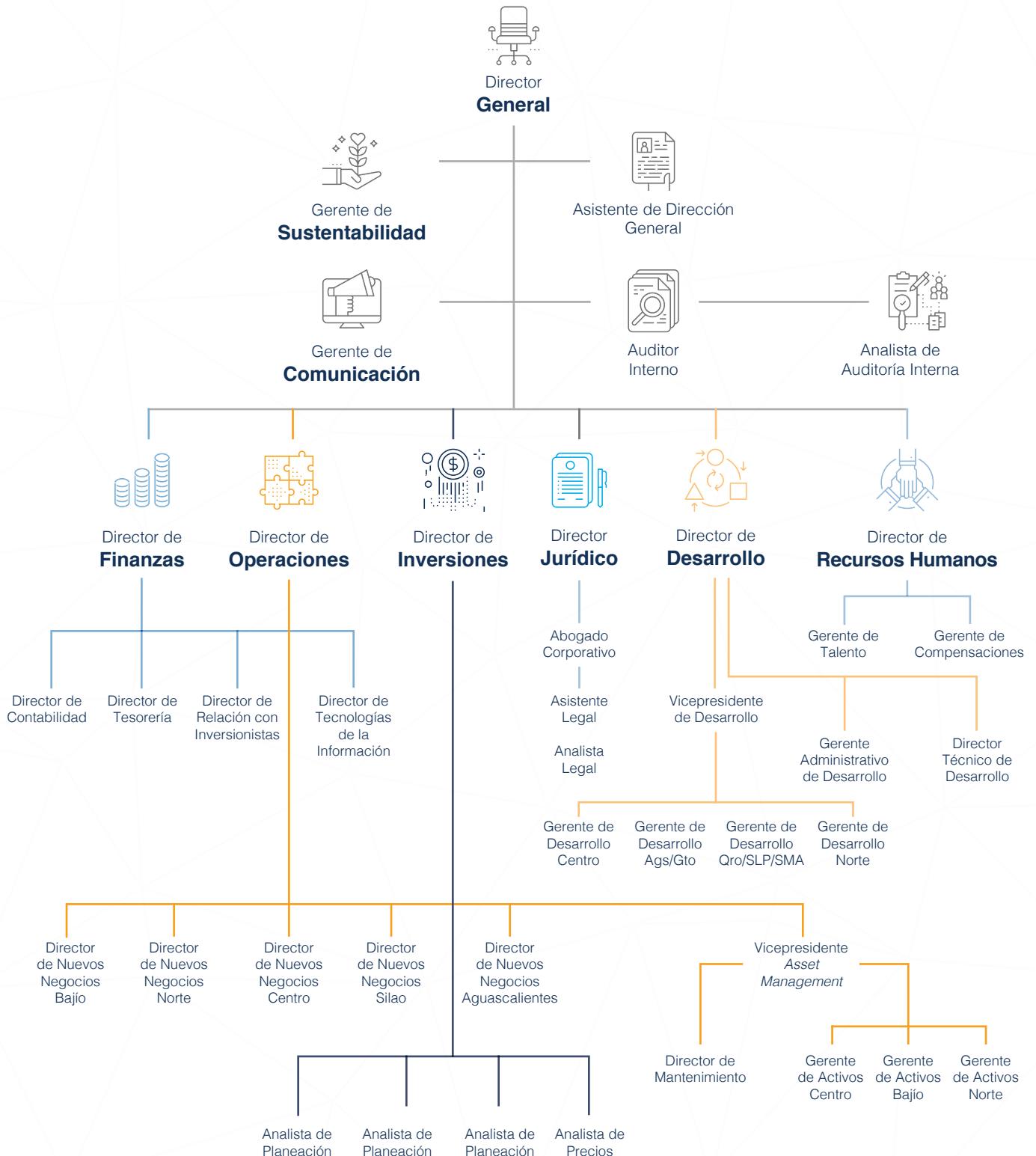
competidores y lo hacemos a través de encuestas salariales que dirigen consultoras globales especializadas en el tema, tomando en cuenta el grado de responsabilidad de cada posición para compararlo contra posiciones equivalentes en empresas similares a VESTA en cuanto a la industria, volumen de ventas y número de empleados.

Asimismo, establecimos un proceso de revisión general de salarios, el cual se lleva a cabo durante el primer mes de cada año e incluye el ajuste inflacionario para que nuestros colaboradores mantengan su poder adquisitivo. Aprovechamos esta revisión para también ajustar la retribución de quienes tuvieron un alto desempeño excediendo las expectativas que se tienen sobre su trabajo, y nivelamos a las personas que se encuentran por debajo de la media de su posición contra el mercado.

En 2016 se otorgó un incremento general del 5%, incluyendo a la persona mejor pagada, y en los casos de nivelación, el incremento más alto otorgado fue del 44%.

En 2017 evaluaremos todos nuestros puestos de trabajo con el apoyo de una compañía externa a fin de clasificarlos por nivel para asignarle una banda salarial. Esto permitirá que la gestión de la remuneración total de cada colaborador sea más objetiva y efectiva, en línea con las mejores prácticas del mercado.

# Organigrama VESTA



El **100%** de nuestros colaboradores obtiene un **salario superior al salario mínimo general.**



El salario mínimo en VESTA es **3.33** veces superior al salario mínimo general.



Salario base promedio 2016 (veces salario mínimo)			
Nivel organizacional	Hombre	Mujer	Relación
Director	108	35	3 veces
Gerente	30	16	2 veces
Staff	11	11	Equitativo

\*Salarios promedio por nivel organizacional

Al interior de VESTA la relación entre el salario mínimo (SM) y el salario máximo es de 71 veces, mientras que el salario promedio es 38.6 veces mayor al salario mínimo.

- Sueldo más alto en SM= 108
- Sueldo promedio en SM= 39
- Comparativo entre salario más bajo y promedio= 4.5 veces

Estamos haciendo los ajustes correspondientes para garantizar la equidad de género en nuestra operación, por esta razón, desde 2016 en todos los procesos de reclutamiento y selección revisamos el perfil de los candidatos sin considerar su género. El salario inicial<sup>1</sup> que ofrecemos es tomando en cuenta su último paquete de compensación, el nivel y banda

salarial en nuestro tabulador, el perfil del puesto y las competencias requeridas.

En la siguiente tabla se muestra el salario promedio inicial<sup>2</sup> para los nuevos colaboradores contratados durante 2016 en donde tenemos operaciones significativas:

Salario promedio inicial 2016 (veces salario mínimo)		
Ciudad	Hombre	Mujer
Ciudad de México	37	11
Tijuana	4	8
Querétaro	34	17
Toluca	17	8

El paquete de prestaciones y los beneficios sociales que ofrecemos a nuestros colaboradores van de acuerdo a lo que marca la legislación laboral en México como: aguinaldo de 30 días (cuando el de ley es de 15 días) y con base en antigüedad, prima vacacional del 25%, reparto de utilidades y vacaciones (6 días para staff, 16 para gerentes y 25 para directivos).

1 Estamos realizando ajustes para ofrecer salarios equitativos.

2 Desde 2015 el salario mínimo se homológuó en toda la República Mexicana.



Ofrecemos también un atractivo paquete de prestaciones que va más allá de lo que exige la ley: otorgamos un bono anual por desempeño de tres meses, vales de gasolina, seguro de gastos médicos mayores para el colaborador y sus dependientes menores de 24 años, seguro de vida, seguro de auto en la póliza de flotilla de VESTA, licencia de maternidad y licencia de paternidad por nacimiento de hijos o adopción.

Seguro de vida para colaboradores				
	Cobertura	Inversión 2014	Inversión 2015	Inversión 2016
Total	100%	US \$17,215.92	US \$14,654.16	US \$15,240.03

Este último beneficio permite que nuestras colaboradoras determinen el inicio de su incapacidad legal por maternidad y el derecho de trabajo con horario flexible con sueldo completo hasta por seis meses después del término de la incapacidad legal. Dependiendo de las necesidades del área y en común acuerdo con el jefe inmediato, se incluye la posibilidad de trabajar desde casa.

En el caso de la licencia por paternidad, nuestros colaboradores cuentan con 10 días hábiles que podrán utilizar a partir de la fecha de nacimiento o adopción de su hijo/a en un lapso de seis meses.

El beneficio de la licencia por maternidad y paternidad nos ha permitido que el índice de retención después de tener un hijo/a sea del 100%.

De igual forma, preocupados por la comodidad y bienestar de nuestros colaboradores, les brindamos la opción de acudir a trabajar respetando el código de vestimenta casual de negocios, ofrecemos snacks saludables diariamente y apoyamos programas de ejercicio o actividad física por medio de un subsidio de hasta US \$240 al año para fomentar la participación en programas deportivos, carreras o gimnasios, o del 50% en el costo de sensores de monitoreo de parámetros deportivos y de salud, "Fitbit Flex".

El beneficio de la licencia por maternidad y paternidad nos ha permitido que el índice de retención después de tener un hijo/a sea del **100%**.

# CERTIFICACIÓN WELL BUILDING STANDARD®

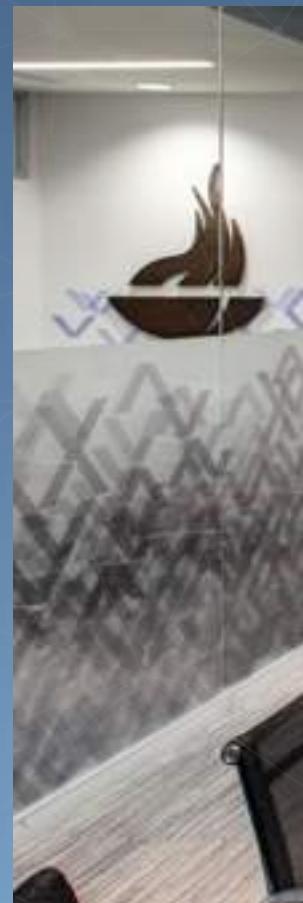
En los últimos años hemos llevado a cabo acciones que propicien las mejores condiciones de trabajo dentro de nuestras oficinas corporativas; con ello buscamos el beneficio de todo el equipo al brindarles espacios que mejoren la productividad en sus funciones, así como su calidad de vida en el largo plazo.

Nuestro compromiso con este programa incluye alcanzar la certificación WELL *Building Standard*® en 2017 y ser las primeras oficinas corporativas en México con esta distinción.

La certificación se otorga a aquellas empresas que demuestren una gestión adecuada dentro de sus oficinas sobre temas como calidad de aire, agua, iluminación, comodidad, nutrición, bienestar y salud física y mental.

Como parte de la evaluación, se miden el desempeño y el impacto que estas acciones tienen en el personal. Por ello, realizamos una encuesta de pulso a todos los colaboradores de oficinas corporativas, obteniendo que el 83% se sienten más productivos individualmente, y el 94% opinan que el espacio ha generado una mayor productividad de la empresa en general.

Este resultado demuestra que vamos por buen camino para continuar capitalizando el bienestar de todos nuestros colaboradores, al mismo tiempo que potenciamos el crecimiento de la organización.



Buscamos el beneficio de todo el equipo al brindarles **espacios que mejoren la productividad** en sus funciones, así como su calidad de vida en el largo plazo.



## Seguridad y salud

La salud y seguridad de nuestros colaboradores es indispensable para brindar las mejores condiciones laborales que generen el pleno desarrollo de las actividades de la compañía, por lo que nos enfocamos en promover buenos hábitos de salud, prevenir accidentes, eliminar los riesgos y estar preparados para las emergencias que pudieran surgir.

Contamos con beneficios para que nuestros colaboradores cuiden su salud, como *check-up* médico para el equipo directivo, y seguro social (IMSS) y un seguro de gastos médicos mayores para todo el personal y sus familias (cónyuge y dependientes menores de 24 años de edad), el cual incluye cobertura dental y de visión como parte de sus beneficios.

Inversión en seguro de gastos médicos mayores para colaboradores (US)				
	Cobertura	2014	2015	2016
Colaboradores	100%	\$19,735	\$20,020	\$78,867
Directores	100%	\$264,145	\$216,879	\$187,853

Inversión en salud de colaboradores (US)			
	2014	2015	2016
Inversión total	\$311,191	\$251,554	\$293,677
Número de colaboradores	36	53	65
Inversión por colaborador	\$8,644	\$4,746	\$4,518

Con miras a garantizar la seguridad de todas aquellas personas que ocupan o visitan las instalaciones corporativas, nos apegamos a los procedimientos establecidos por la administración del edificio en donde se encuentran nuestras oficinas. Además, instituímos brigadas de evacuación en donde tres colaboradores por centro de trabajo están capacitados para atender cualquier eventualidad que pudiera presentarse y cuentan con equipo de evacuación que consiste en chalecos, brazaletes y megáfonos. En nuestros parques garantizamos la seguridad de los contratistas apegándonos a lo establecido en la ley.

En 2017 estableceremos una Política de Seguridad y Salud Ocupacional dirigida a nuestros colaboradores, contratistas y visitantes para reforzar las actividades e iniciativas que actualmente emprendemos en el tema; de la misma manera integraremos brigadas de primeros auxilios, evacuación y contra incendios en todas las instalaciones de la organización.

Ausentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y víctimas mortales			
	2014	2015	2016
Fatalidades	0	0	0
Fatalidades de contratistas	0	0	1
Índice de lesiones, días perdidos y ausentismo	0	0	0
Total de horas trabajadas	81,648	122,112	148,976

La naturaleza de nuestro negocio no implica actividades de alto riesgo ni tampoco el uso de materiales peligrosos, por lo que para nuestros colaboradores no existe el riesgo de adquirir alguna enfermedad derivada de su trabajo.

## Atracción y retención de talento

En VESTA hacemos la diferencia en nuestro sector: la clave ha sido atraer y retener personas que, aunado a su talento individual, compartan un espíritu de equipo junto con nuestros valores institucionales, creando sinergia con todas las personas con las que nos relacionamos para conseguir resultados exponencialmente positivos.

En 2016, derivado del crecimiento del negocio, 21 nuevos colaboradores se integraron a nuestra plantilla laboral, lo cual representa un incremento de 22% con respecto a 2015, todos con un perfil compatible a la filosofía que nos caracteriza: **INNOVESTTEAM**.

De los nuevos colaboradores, dos son ejecutivos que reportan a la Dirección General y ambos son mexicanos.

**INNOVESTTEAM** es trabajar bajo un objetivo común y valores compartidos, al aplicar innovación en nuestro diario quehacer.

Nuestro índice de rotación disminuyó con respecto a 2015 y el promedio de antigüedad se mantiene en cuatro años, como en años anteriores. De los colaboradores que dejaron de trabajar con nosotros, ocho lo hicieron por decisión propia y dos por motivos de la empresa.

Rotación de colaboradores			
	2014	2015	2016
Altas de empleados	9	19	21
Bajas de empleados	3	2	10
Total de empleados	36	53	65
Índice de rotación	16.67%	32.08%	16.92%

\*Fórmula para calcular la rotación: (altas-bajas) / total de empleados\*100

Cuando integramos nuevos colaboradores a nuestro equipo buscamos que pronto se sientan identificados con nuestra filosofía y forma de trabajo para que desempeñen con éxito sus funciones. Realizamos una retroalimentación al finalizar su primer trimestre de trabajo en la que evaluamos aspectos como: actitud, trabajo en equipo, orientación a resultados, comunicación, conocimiento del área y planeación, y organización.

Con nuestro equipo llevamos a cabo evaluaciones de desempeño por competencias, en donde detectamos necesidades de capacitación y desarrollo a fin de establecer planes específicos para potencializar la trayectoria profesional de cada colaborador.

En 2016 llevamos a cabo por primera vez la evaluación de desempeño por competencias para toda nuestra plantilla. A partir de 2017, cada colaborador tendrá objetivos anuales que serán evaluados junto a las competencias de su puesto al final del año y recibirá retroalimentación de su jefe inmediato sobre sus fortalezas, al igual que áreas de oportunidad para reforzar o mejorar con acciones concretas. Esta metodología nos permitirá enfocar esfuerzos, habilidades y conocimientos para crecer como equipo y crear sinergia.

Adicionalmente identificaremos las posiciones clave de la empresa, así como a los colaboradores con alto potencial, con el objetivo de desarrollar planes de sucesión para garantizar la continuidad del negocio.

A todos nuestros colaboradores les otorgamos flexibilidad de horarios para asistir a cursos, diplomados o maestrías, y los motivamos a que continúen capacitándose, así como también a que compartan sus conocimientos con sus colegas y/o en instituciones educativas.

Para que una organización pueda ser exponencial, necesita, entre otras cosas, ofrecer herramientas de capacitación que permitan desarrollar las máximas capacidades de sus colaboradores. Por ello, durante 2016 capacitamos sobre los siguientes temas:

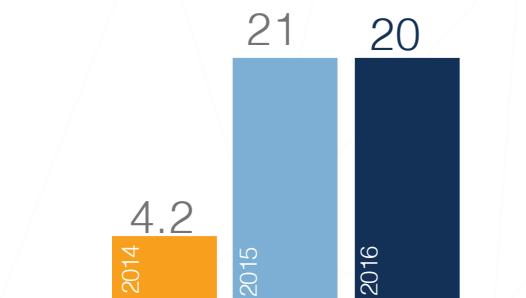
- Exponential Organizations (*Singularity University*)
- Programa de inducción
- Idioma inglés
- Gobierno Corporativo
- Ley Anti-lavado
- *E-marketing*, redes sociales y *performance metrics*
- Conferencias Procaf
- ISO-9001
- SADI (Sistema de Administración de Desarrollos Inmobiliarios)
- CRM (Programa de *Customers Relations Management*)

En el curso de *Exponential Organizations* llevado a cabo en Palo Alto, California, en Estados Unidos, e impartido por profesores de *Singularity University*, participaron presencialmente el equipo directivo y algunos miembros del Consejo de Administración, mientras que el resto del personal participó vía remota aprovechando las facilidades tecnológicas de nuestras instalaciones.

Decidimos abordar este tema porque está vinculado con la estrategia de innovación de la organización, y será el detonante para trabajar durante 2017 en la implementación de algunos proyectos y conceptos derivados de esta capacitación.

En 2016 se impartieron un total de mil 305 horas hombre de capacitación, lo que representa un incremento de 17% con respecto a 2015.

### Horas hombre de capacitación por empleado



En los años venideros seguiremos trabajando para consolidar proyectos y programas dirigidos al desarrollo de nuestros colaboradores que nos permitirá alcanzar la visión de VESTA y ser una de las plataformas de innovación.

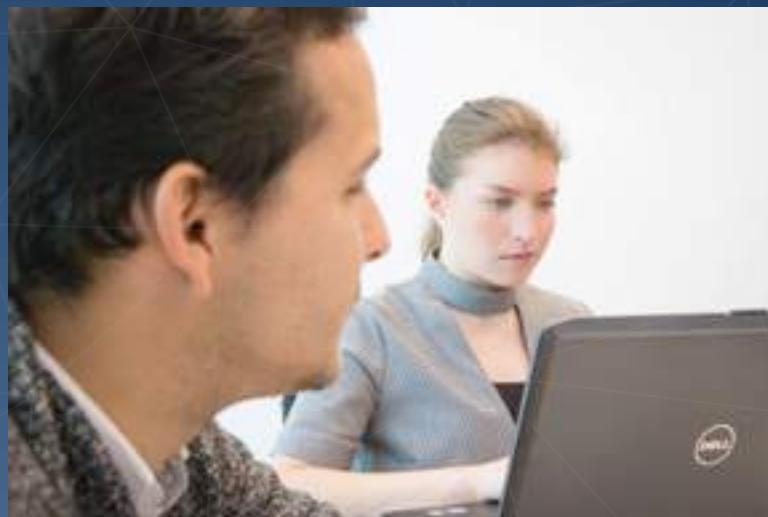
# BECARIOS DE BIENES RAÍCES INDUSTRIALES SUSTENTABLES

En línea con nuestro compromiso con la sustentabilidad, así como con la educación, diseñamos el programa Becarios de Bienes Raíces Industriales Sustentables, el cual está dirigido a estudiantes de licenciatura que estén interesados en conocer las tendencias y oportunidades en el campo de la sustentabilidad para el sector de bienes raíces industriales en México.

En 2016 participaron dos estudiantes, un hombre y una mujer, alumnos de la licenciatura en Ingeniería en Desarrollo Sustentable y Mercadotecnia respectivamente, quienes convivieron con nuestro equipo directivo a través de juntas, el trabajo diario y visitas a los parques industriales.

Asimismo, se involucraron en proyectos de la compañía como la calificación al IPC Sustentable de la BMV, indicadores Bloomberg, VESTA Adopta una Escuela, el programa del *Carbon Disclosure Project* y en la construcción de casas para comunidades marginadas.





Buscamos que nuestros becarios conozcan sobre el negocio y la gestión sustentable en VESTA, para que en un futuro puedan incorporarse al **INNOVESTTEAM**.

# GRUPOS DE INTERÉS

Contar con un excelente equipo y servicios de la mejor calidad es muy importante para dar la atención que nuestros grupos de interés requieren, sin embargo, no es suficiente para generar valor para todos ellos. Sabemos que es esencial conocerlos, comunicarnos y entablar relaciones prósperas para anticiparnos a sus requerimientos, solicitudes y necesidades, garantizando así la sustentabilidad del negocio.

Por esta razón en VESTA hemos identificado a través del CRSA los grupos con los que directa o indirectamente tenemos relación.

Grupo de Interés	Tipo de comunicación con frecuencia de contacto permanente	Propuesta de valor de VESTA
Clientes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encuesta de Satisfacción de Clientes (mantenimiento y comercial)</li> <li>Reuniones continuas grupales e individuales</li> <li>Programa de mantenimiento de edificios y renovación de contrato</li> <li>Contacto corporativo y regional adicional a requerimientos puntuales con área de <i>Asset Management</i></li> <li>Participación en eventos y foros de la industria en las diferentes regiones</li> <li><i>Tenant's Appreciation Day</i></li> <li>Participación en proyectos de responsabilidad social local en conjunto</li> <li>Presencia en medios</li> <li>Artículos de investigación en revistas de la categoría</li> <li>Inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos</li> <li>Página web</li> <li>Boletín electrónico de comunicación externa trimestral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ofrecer edificios y parques industriales clase "A" con la mejor ubicación</li> <li>Ofrecer la mejor calidad de ingeniería y arquitectura</li> <li>Alto grado de servicio al cliente y capacidad de ejecución</li> <li>Respuesta expedita a necesidades puntuales</li> <li>Servicio y contacto periódicos previendo necesidades</li> </ul>
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>Juntas cara a cara con accionistas, inversionistas, analistas financieros, tenedores de deuda y bancos globales</li> <li>Visitas a las propiedades y parques industriales</li> <li>Página web</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Generación de valor</li> <li>Portafolio moderno</li> <li>Altas tasas de retorno</li> </ul>
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encuesta de Satisfacción</li> <li><i>Contractor's Day</i> (área de Desarrollo)</li> <li>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 Manual de Construcción Sustentable de VESTA</li> <li>Selección de proveedores de promocionales, diseño e impresión a concurso anualmente</li> <li>Elaboración de <i>briefs</i> específicos para temas de marketing y comunicación</li> <li>Reuniones periódicas para revisión de objetivos de comunicación</li> <li>Seguimiento a proyectos de diseño, comunicación, <i>marketing</i> y marca</li> <li>Encuesta de satisfacción anual para encontrar oportunidades de mejora de relación y agilizar procesos</li> <li>Información e invitación a formar parte de nuestro programa VESTA Adopta una Escuela y a participar en VESTA Challenge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Credibilidad</li> <li>Solvencia de pagos</li> <li>Procesos transparentes</li> <li>Selección según criterios preestablecidos</li> </ul>

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>· Evaluaciones de desempeño</li> <li>· Correo de denuncias</li> <li>· Boletín electrónico de comunicación interna mensual</li> <li>· Página web</li> <li>· Política de puertas abiertas para ver a cualquier Director</li> <li>· Contenido motivacional específico en <i>videowall</i></li> <li>· Contenido de bienestar en pantalla de cafetería</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Proporcionar el mejor lugar para trabajar en un entorno de bienestar</li> <li>· Ambiente de trabajo que fomente el aprendizaje</li> <li>· Desarrollo profesional y personal</li> <li>· Compensación justa y responsable</li> </ul>
Socios del sector inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación activa en asociaciones del sector</li> <li>· Participación como conferencistas y con patrocinios en eventos del sector</li> <li>· Reuniones continuas con <i>brokers</i></li> <li>· Visitas a edificios y parques industriales</li> <li>· Entrevistas en medios</li> <li>· Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables</li> <li>· <i>Brokers day</i> por región</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Relaciones de largo plazo</li> <li>· Capacidad de respuesta</li> </ul>
Sociedad	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación en proyectos locales con las comunidades donde operamos</li> <li>· Comunicación abierta antes y durante el desarrollo de nuestros parques industriales</li> <li>· Correo de denuncias</li> <li>· Publiirreportajes en periódicos de difusión en las regiones donde estamos presentes</li> <li>· Invitación a prensa a eventos de inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos</li> <li>· Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables</li> <li>· Página web</li> <li>· Promoción de nuestros desarrollos en diferentes medios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Relaciones de largo plazo</li> <li>· Credibilidad</li> <li>· Impacto económico directo e indirecto</li> </ul>
Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación activa en foros y eventos enfocados a la atracción de inversión extranjera</li> <li>· Reuniones y llamadas</li> <li>· Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables</li> <li>· Participación en foros municipales y estatales</li> <li>· Invitación a autoridades relevantes a inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Relaciones para ayudar a desarrollar y capitalizar proyectos clave</li> </ul>

Ponemos a disposición de todos ellos un correo electrónico que se revisa diariamente para dar respuesta a las preocupaciones y aspectos trascendentes de nuestro negocio:

**[contact@vesta.com.mx](mailto:contact@vesta.com.mx)**

Para los requerimientos de inversionistas, ponemos a su disposición el correo electrónico **[investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)**, el cual es atendido por el área de Relación con Inversionistas.

Las solicitudes de empleo y de prácticas profesionales son canalizadas al área de Recursos Humanos, las de entrevistas de medios son respondidas por el área de Comunicación, mientras que las ofertas de servicios, ofrecimiento de terrenos y edificios industriales son enviados a las áreas de Nuevos Negocios, Desarrollo o *Asset Management*.

Sobre los temas que surgen de las encuestas de satisfacción de clientes, se elabora un reporte que se presenta al área evaluada en este ejercicio, quien se encarga de desarrollar un plan de acción para atender los temas resultantes. En caso de que las encuestas arrojen una petición específica, nos ponemos en contacto con el cliente para darle atención bidireccional directa.

Este año implementamos dos encuestas de satisfacción con clientes, en vez de una. La primera la realizó el área comercial y la segunda el área de mantenimiento, con las que identificamos necesidades puntuales, pero, sobre todo, pudimos generar estrategias para ser más proactivos y atender con prontitud los temas que les interesan a los clientes, así como mantener nuestras propiedades en óptimo estado.

# DÍA DEL CONTRATISTA VESTA Y PRIMERAS PIEDRAS





Durante 2016, ante el crecimiento y fortalecimiento del equipo de Desarrollo, realizamos una reunión a la que acudieron 70 contratistas que trabajan con nosotros en la construcción de las naves y parques industriales para darles a conocer los objetivos que hemos establecido para el futuro, el plan de crecimiento de la compañía y la forma de trabajo del área de *Asset Management*.

Por otro lado, organizamos ceremonias de colocación de la primera piedra en dos de nuestros nuevos desarrollos: la nave F3 en VESTA Park Tijuana III y VESTA Park Aguascalientes, a los cuales acudieron autoridades estatales y municipales, *brokers*, equipos legales, proveedores, consejeros, inversionistas, colaboradores y otros grupos de interés.

Tenemos como meta el **estrechar los vínculos** con nuestros proveedores y otros grupos de interés, siendo proactivos y mejorando los mecanismos de contacto

## Asociaciones

Participamos en nuestra comunidad a través de diferentes asociaciones y cámaras a las que pertenecemos. Creamos alianzas o desarrollamos proyectos en conjunto que generan un cambio en la industria porque tenemos la convicción de que la suma de esfuerzos trae como resultado un mayor desarrollo en nuestro país.

Asimismo tenemos una participación activa en la Cumbre de Negocios B20, la cual tiene como misión apoyar al G20 en temas de responsabilidad para lograr una economía mundial sustentable. Nuestro Director General participa en el Comité de Conducta Responsable en los Negocios y Anticorrupción.

Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)
Pacto Mundial de las Naciones Unidas (UNGC)
Cámara México-Alemana de Comercio e Industria (CAMEXA)
<i>US Green Building Council (USGBC)</i>
Sustentabilidad para México (SUME)
Grupo B20
Asociación de Parques Industriales del Bajío
Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM) Tijuana y Ciudad Juárez
Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)
Industria Nacional de Autopartes (INA)
Consejo de América Latina de <i>Real Estate Network</i> de YPO/WPO
Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)
<i>Urban Land Institute (ULI)</i>
Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)
Desarrollo Económico de Ciudad Juárez
<i>Otay Mesa Chamber of Commerce</i>
<i>Western Maquila Association</i>
<i>Smart Border Coalition</i>
<i>National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT)</i>
Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores
Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores
Consejo Consultivo de Financiamiento Verde de la Bolsa Mexicana de Valores



05

# TRANSFORMACIÓN

## Responsabilidad Social

**y Ambiental://** Generamos oportunidades de desarrollo para las comunidades aledañas a nuestros desarrollos a través de iniciativas sociales y ambientales.

**US \$165,486**

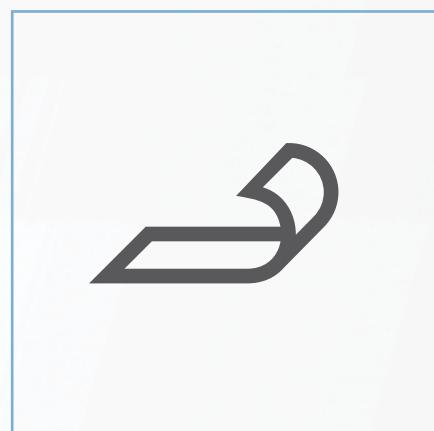
EN INVERSIÓN SOCIAL

**274.37 kWp**

ENERGÍA RENOVABLE INSTALADA

**147.54 TON**

REDUCCIÓN DE EMISIONES CO<sub>2</sub>





# SOCIAL

## Cultura

La esencia de nuestro negocio permite que en las comunidades en las que tenemos presencia seamos una plataforma a través de la cual, en conjunto con nuestros clientes, generamos derrama económica con la creación de empleos, la transferencia de conocimientos, el desarrollo de infraestructura y el establecimiento de puntos que favorecen la conectividad.

La construcción de nuestros parques industriales se acompaña de beneficios sociales para los habitantes de las comunidades como accesibilidad a la zona, pavimentación, alumbrado, señalización de vialidades, entronques, infraestructura eléctrica, accesos de transporte público y accesibilidad para personas con discapacidad, entre otros.

Es importante mencionar que los lugares en donde se establecen los inmuebles de VESTA son destinados como zonas industriales por los gobiernos locales dentro de su plan maestro de desarrollo, por lo cual, no se han presentado casos de desplazamiento o reubicación voluntaria o involuntaria de personas o comunidades, ni tampoco impactos negativos actuales o potenciales en las comunidades en las que estamos presentes.

Por otro lado, en línea con los valores corporativos que nos dan identidad, buscamos que en todos nuestros desarrollos se lleven a cabo programas de vinculación con la comunidad que incluyan la participación de los grupos de interés, a fin de que podamos generar un cambio exponencial y trascendente en beneficio, no solo de VESTA, sino de los habitantes y todos los involucrados.

Todos estos programas son aprobados por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) y por el Director General, una vez que cumplen con los lineamientos establecidos, y se les da prioridad a aquellos que generen un impacto significativo y medible dentro de la zona de influencia de la compañía.

Contamos con una Política de Inversión en acciones de impacto social y ambiental que determina que por pie cuadrado rentado debemos invertir US \$0.01 centavo. Durante 2016 invertimos US \$165,486, casi US \$19 mil más que en 2015, logrando beneficiar a 15,448 personas de manera directa e indirecta, con 105,982 horas hombre de trabajo en las comunidades donde operamos.

La construcción de nuestros parques industriales se acompaña de **beneficios sociales** para los habitantes de las comunidades



# VESTA ADOPTA UNA ESCUELA

Desde 2013, el programa VESTA Adopta una Escuela ha sido una de nuestras principales acciones de responsabilidad social, porque nos interesa brindarle mejores oportunidades de educación a los niños de las comunidades en las que estamos inmersos, a través de infraestructura, capacitación, herramientas tecnológicas y espacios de recreación.

Hemos rehabilitado áreas comunes, perimetrales y deportivas; instalado infraestructura hidráulica y eléctrica; equipado salones de clase con tecnología; brindado capacitación a maestros y padres de familia; e impartido talleres educativos sobre preservación del medio ambiente y ahorro de energía.

Una vez que se terminan las intervenciones materiales, brindamos talleres de habilidades para la vida a los niños, maestros y padres de familia. Por ello, el programa se denomina "Adopta una Escuela", ya que nuestro involucramiento es permanente y a largo plazo.

Beneficiarios del programa VESTA adopta una escuela 2013-2016					
Beneficiarios	Toluca	Querétaro	Ciudad Juárez	Silao	Total
Estudiantes	67	425	350	45	887
Padres de familia	30	225	250	30	535
Docentes	3	13	13	5	34
Miembros de servicio social	2	0	0	0	2
Total	102	663	613	80	1,458

## Toluca

Escuela Primaria Profesor Faustino Arciniega Morales –adyacente a VESTA Park Toluca II

- En años anteriores, realizamos acciones de infraestructura en áreas comunes, deportivas y salones de clase, y reestructuramos la instalación eléctrica.
- En conjunto con algunos proveedores, instalamos paneles solares, convirtiéndose en la única escuela pública del Estado de México con eco-tecnologías para la generación de energía renovable, de tal manera que hoy en día el costo de la electricidad para la escuela es nulo.
- Con el apoyo de la organización no gubernamental Yo Quiero Yo Puedo, A.C., continuamos con los talleres de habilidades para la vida iniciados hace dos años, con los niños, sus padres y los maestros.

## Ciudad Juárez

Escuela Primaria Othón Martínez Lara – adyacente a TPI, BRP y reserva territorial de VESTA

- Entrenamos en talleres de habilidades para la vida a 250 padres de familia, 350 estudiantes y 13 docentes.
- Los padres de familia participaron en talleres lúdico vivenciales.
- Para los maestros se elaboró un manual y los niños participaron en diferentes actividades durante todo el año.
- Se donaron zapatos para los niños.

El proyecto inició con la escuela Primaria Faustino Arciniega Morales en Toluca y **en este año adoptamos tres escuelas más** en las ciudades de Querétaro, Silao y Ciudad Juárez.



### Querétaro

Escuela Presidente Adolfo López Mateos – adyacente al Parque Bernardo Quintana

- Invertimos en infraestructura para eficiencia energética y logramos el contrato con la Comisión Federal de Electricidad (CFE).
- Capacitamos a 425 niños y 225 padres de familia sobre los beneficios de la energía renovable.
- En colaboración con Yo Quiero Yo Puedo, A.C. llevamos a cabo talleres lúdicos vivenciales con padres de familia y elaboramos el manual de habilidades para la vida dirigido a los maestros para reforzar el trabajo con los alumnos.

### Silao

Jardín de Niños Miguel F. Martínez – comunidad El Salitrillo, cerca de VESTA Park Guanajuato

- Contribuimos a la mejora y mantenimiento de infraestructura con la colaboración de cinco proveedores.
- Equipamos aulas, bibliotecas y centro de cómputo.
- Nuestros voluntarios pintaron muros exteriores, juegos, mesas-comedor, unidades sanitarias, la barda perimetral y el acceso principal.

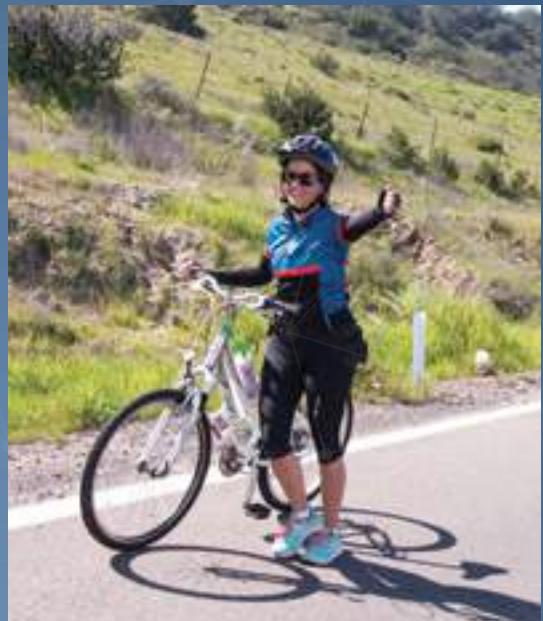
# VESTA CHALLENGE

Con el objetivo de promover hábitos deportivos y la sana convivencia entre nuestros colaboradores y sus familias, participamos en un evento de ciclismo en los 72km de la ruta Rosarito-Valle de Guadalupe en Baja California, al que también asistieron integrantes de las comunidades aledañas, *brokers*, clientes, contratistas y Consejeros, entre otros.

VESTA participó con 37 personas como ciclistas, el segundo equipo corporativo más grande de la rodada, de los cuales todos concluyeron la carrera. Otorgamos un incentivo de 10 boletos de avión para los colaboradores que no residen en Tijuana y donamos US \$10,000 a la causa.



El evento tiene el objetivo de recaudar fondos para **brindar tratamientos a niños con cáncer** que son atendidos en el Centro Oncológico Pediátrico de Baja California (COP), hospital de la Fundación Castro-Limón.



# CONSTRUCCIÓN DE CASAS PARA FAMILIAS MARGINADAS

Con el apoyo voluntario de 42 de nuestros colaboradores, que sumaron 385 horas hombre de trabajo, construimos 10 casas en Santa Ana Jilotzingo, Estado de México y una en Tijuana, Baja California en terrenos cedidos por los familiares de 11 personas que viven en condiciones vulnerables y de hacinamiento.



Estas acciones hacen vivo **nuestro compromiso ético con las comunidades** en donde operamos, buscando una sociedad más justa en nuestro país.



# Desempeño

Para garantizar que nuestro desempeño social genera un impacto real y tangible en las comunidades en las que estamos presentes, establecemos objetivos a mediano y largo plazo alineados a nuestra VESTA Visión 20/20.

Resumen de desempeño y prioridades sociales				
Pasado		Presente	Futuro	
2014	2015	2016	Mediano Plazo	Largo Plazo
Índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)				
Calificación de la primera vez que formamos parte del índice: Universidad Anáhuac 7.27/10 -EIRIS 28/60	Segunda calificación consecutiva: -Universidad Anáhuac 8.35/10	Tercera calificación consecutiva: -Universidad Anáhuac 8.95/10	Permanecer en el IPC Sustentable de la BMV.	Ser el líder en sustentabilidad de la industria.
ESG Bloomberg				
Calificación: 33.88	Calificación: 40.50	Calificación: 42.56	Mantener el mismo rango de calificación.	Ser referente en la industria por transparencia de la información.
Iniciativas sociales bajo lineamientos de acción social				
Implementadas en el 75% de las regiones donde operamos.	Implementadas en el 80% de las regiones donde operamos. -El comité de RSA aprobó los lineamientos para iniciativas sociales. -Capacitamos al 100% de los colaboradores en ética corporativa y seguridad cibernética.	Implementadas en el 80% de las regiones donde operamos.	Implementar iniciativas alineadas a nuestra estrategia de inversión social e incrementar la participación de las regiones donde operamos.	Implementar iniciativas sociales en el 100% de las regiones donde operamos.
Proyectos sociales				
Beneficiamos a 193 personas con una inversión de 842 horas hombre y US \$102,442.	Beneficiamos a 1,403 personas con una inversión de 64,653 horas hombre y US \$146,667.	Beneficiamos a 15,488 personas con una inversión de 105,982 horas hombre y US \$165,486.	Mejorar los mecanismos de medición de impacto social.	Contar con inversión social en el 100% de las regiones.
Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA)				
Se llevaron a cabo dos sesiones y una junta de trabajo a la que asistieron el 100% de los miembros.	Se integró un nuevo consejero independiente y se llevaron a cabo tres sesiones a las que asistieron como invitados el CEO y el CFO.	Se llevaron a cabo dos sesiones a las que asistieron el 100% de los miembros. Se estableció el Premio de Responsabilidad Social anual para reconocer a colaboradores y regiones destacadas.	Fortalecer la relación con los grupos de interés a través de proyectos conjuntos.	Establecer una estrategia de verificación del desempeño de la inversión social.

<b>Resumen de desempeño y prioridades sociales</b>				
<b>Pasado</b>		<b>Presente</b>	<b>Futuro</b>	
<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Mediano Plazo</b>	<b>Largo Plazo</b>
<b>Capacitación, desempeño y clima laboral</b>				
El 100% de nuestros colaboradores cuenta con un sistema de compensación variable de corto plazo y 30% cuenta con un sistema de compensación variable de largo plazo.	Se contrató una persona encargada del departamento de Recursos Humanos. El 100% de nuestros colaboradores cuenta con un sistema de compensación variable de corto plazo y 25% cuenta con un sistema de compensación variable de largo plazo.	Se creó la nueva dirección de Recursos Humanos, con un experto para encabezarla. Por primera vez se llevó a cabo la evaluación de desempeño por competencias para toda la plantilla, así como el establecimiento de objetivos para 2017.	Establecer objetivos estratégicos de Recursos Humanos, implementar una encuesta de satisfacción o clima laboral, aumentar al 100% el porcentaje de empleados que recibe revisión anual de desempeño.	Establecer un Plan de Carrera para todos nuestros colaboradores.
4.2 horas hombre de capacitación externa por colaborador.	21 horas hombre de capacitación externa por colaborador.	20 horas hombre de capacitación externa por colaborador.	Implementar el proyecto DNC (Detección de Necesidades de Capacitación) para todos nuestros colaboradores.	Brindar 25 horas hombre de capacitación externa por colaborador.
---	127 horas hombre de capacitación interna; es decir, brindada por otros colaboradores.	154 horas hombre de capacitación interna.	Fomentar la participación de los colaboradores en la impartición de capacitación en temas específicos.	Brindar 200 horas hombre de capacitación interna.
<b>Informe Anual Integrado</b>				
Publicamos nuestro segundo Informe Anual Integrado bajo lineamientos GRI 3.1. A petición de un inquilino auditamos la información pública no financiera mediante un tercero independiente.	Publicamos nuestro tercer Informe Anual Integrado, por primera vez bajo lineamientos GRI G4. A petición de un inquilino auditamos la información pública no financiera mediante un tercero independiente.	Publicamos nuestro cuarto Informe Anual Integrado, bajo lineamientos GRI G4. A petición de un inquilino auditamos la información pública no financiera mediante un tercero independiente.	Ampliar la cobertura de indicadores de desempeño para comunicar con información relevante a nuestros grupos de interés.	Auditar cada año nuestros indicadores de desempeño.
<b>Comunicación</b>				
Creamos el <i>Newsletter</i> como medio informativo para todos nuestros colaboradores.	Enviamos siete <i>Newsletter</i> a todos nuestros colaboradores.	Enviamos doce <i>Newsletter</i> a todos nuestros colaboradores. Creamos un <i>Newsletter</i> especializado para brokers y clientes.	Aumentar la frecuencia de publicaciones para que sean 12 por año.	Ampliar alcance del <i>Newsletter</i> a distintos grupos de interés.
<b>Participación en foros y conferencias internacionales</b>				
Participamos activamente en dos conferencias internacionales con inversionistas responsables.	Participamos activamente en el Foro de Emisoras de la BMV. Exploramos la posibilidad de emisión de deuda verde a largo plazo.	Participamos activamente en el Foro de Emisoras de la BMV.	Mantener participación en conferencias nacionales e internacionales y atraer potenciales inversionistas responsables a la compañía.	Explorar diferentes mecanismos de financiamiento de largo plazo con lineamientos de sustentabilidad.

# AMBIENTAL

## Cultura

En VESTA promovemos una cultura a favor del medio ambiente con todos nuestros grupos de interés, incluso desde la planeación de los desarrollos, en los que consideramos lineamientos de construcción que generen un menor impacto ambiental, así como la incorporación de tecnologías eco-eficientes.

Por esta razón, en conjunto con un socio estratégico, desde 2012 creamos el **Manual de Construcción Sustentable**, el cual se basa en estándares reconocidos internacionalmente para determinar cinco puntos importantes en materia ambiental a tomar en cuenta por nuestros proveedores y contratistas para cualquier desarrollo:

- 1. Sitios sustentables:** reducir la contaminación y el impacto negativo en el lugar de construcción a través de planes de control de erosión y sedimentación, el uso de materiales térmicos y pavimentos permeables para la captación de agua de lluvia, así como la protección de los hábitats circundantes y los recursos naturales.
- 2. Eficiencia en agua:** establecer sistemas de captación y reutilización de agua pluvial, instalar equipos ahorradores en consumo de agua, plantar vegetación nativa con mínimo requerimiento de irrigación y tratar aguas residuales para minimizar el uso de agua potable.
- 3. Energía y atmósfera:** incluir las especificaciones de materiales térmicos en ventanas, domos, cubiertas y muros para reducir el consumo de energía, mantener niveles de confort óptimos de acuerdo a los requerimientos de *Heating Ventilation Air Conditioning* (HVAC) y considerar el uso de luz natural, luminarias LED y paneles fotovoltaicos.
- 4. Materiales y recursos:** utilizar materiales de la región, reciclados y amigables con

el medio ambiente para reducir el impacto ambiental y al mismo tiempo contribuir al desarrollo local; considerar dentro del inmueble espacios destinados para la separación de materiales y el reciclaje.

- 5. Calidad ambiental de interiores:** reducir la cantidad de compuestos orgánicos volátiles que afectan la salud y productividad de los colaboradores, fomentar el acceso a espacios con vistas, luz natural y clima confortable, al igual que minimizar la exposición al humo del tabaco, todo esto con la finalidad de generar un ambiente de bienestar.

Este manual fue elaborado con el propósito de reforzar nuestro compromiso con el medio ambiente y la sociedad, además de contribuir a mejorar la imagen de la compañía ante nuestros inversionistas, socios estratégicos, clientes potenciales y otros grupos de interés.

En conjunto con los proveedores y contratistas nos enfocamos en mejorar continuamente el diseño y la construcción para que nuestros inmuebles sean eco-eficientes y que al mismo tiempo respondan a las necesidades específicas de los clientes.

A pesar de que no tenemos el control de las actividades o de los consumos de nuestros inquilinos, fomentamos la instalación de otras herramientas y tecnologías para que el aprovechamiento de los espacios sea eficiente, rentable, saludable para las personas y en equilibrio con el medio ambiente.

Asimismo, con la finalidad de mejorar el desempeño ambiental de VESTA dentro de nuestro ámbito de acción, desde hace varios años invertimos en iniciativas sustentables en los desarrollos.

Inversiones ambientales (dólares americanos)			
Iniciativa	2014	2015	2016
Energía fotovoltaica	US \$276,753	US \$166,471	US \$133,790
Cambios de luminarias LED	US \$54,112.5	0	0
Alumbrado LED en edificios nuevos	US \$460,902	US \$1,050,425	US \$684,978
Total	US \$791,767	US \$1,216,896	US \$818,768

\*Edificios nuevos 2014 – 90,267 m<sup>2</sup>

\*Edificios nuevos 2015 – 238,009 m<sup>2</sup>

\*Edificios nuevos 2016 – 233,802 m<sup>2</sup>

Los inmuebles de VESTA están diseñados para aprovechar la luz natural, toman en cuenta el confort térmico que debe existir para minimizar el uso de sistemas de aire acondicionado, consideran las condiciones climáticas e hidrográficas del entorno en el que se encuentran para **alcanzar el máximo desempeño y mínimo impacto**, y usan materiales de las localidades cercanas.



# BAJA CALIFORNIA RECONOCIDA POR EL CRSA

Entre las acciones que realizaron destacan: el concurso de pintura para las subestaciones de un parque industrial, en el que cuatro muralistas pudieron plasmar su arte, así como la campaña en colaboración con la asociación Naturalus para promover el uso de bolsas eco-amigables en los supermercados Calimax en Tijuana. Para este fin, estudiantes universitarios diseñaron mil 300 bolsas con mensajes de conservación ambiental.

A estas actividades se suman la construcción de una casa para una familia necesitada, así como la organización y coordinación del VESTA Challenge 2016.

La región de **Baja California fue reconocida** por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) por su labor destacada, iniciativa y voluntariado desinteresado en su zona.





## Gestión de materiales

Para la construcción de nuestros desarrollos los principales materiales que se utilizan son concreto, acero estructural y lámina. Los proveedores que subcontratamos en los proyectos siguen las especificaciones sobre los materiales de acuerdo al Manual de Construcción Sustentable y son quienes adquieren la materia prima para elaborar los edificios. Al respecto, procuramos que los materiales que se utilicen tengan un alto contenido de insumos reciclados o que al final de su vida útil tengan un gran potencial para ser reciclados y/o reutilizados.

Durante 2016 el volumen de los materiales estratégicos utilizados en los desarrollos fue distribuido de la siguiente manera:



### Materiales estratégicos por unidad de medida

Concreto (m3)

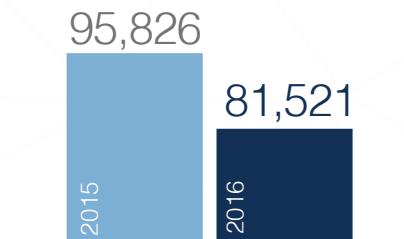
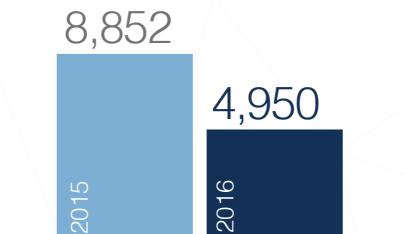


Lámina (ton)



Acero estructural (ton)



No incluye datos de 2014 porque no se realizaba medición.

## Gestión energética

En los desarrollos, el principal consumo energético se deriva de las actividades de nuestros clientes, de las cuales no tenemos control directo. No obstante, como parte del compromiso que tenemos con la sustentabilidad, desde el diseño de los proyectos promovemos el uso de tecnologías eco-eficientes para que en conjunto reduzcamos el consumo de energía en los parques industriales.

Desde la etapa de negociación con los futuros clientes de los edificios *Build to Suit* (BTS) ofrecemos la preparación de la construcción para la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*). Los inquilinos, cuyas políticas así lo requieran, pueden realizar el proceso en conjunto con nosotros para obtener la certificación.

Desde 2015 reportamos el consumo de energía derivado únicamente de nuestro ámbito de acción, es decir, de la operación de las áreas comunes y de las oficinas corporativas.

Consumo directo de energía						
	2014		2015		2016	
	kWh	GJ	kWh	GJ	kWh	GJ
Consumo energético ubicaciones existentes	204,788	737.24	327,718	1,179.81	287,649	1,035.54
Consumo energético ubicaciones nuevas	139,603	502.58	111,655	401.96	*	*
Total (kWh)	344,391	1,239.82	439,373	1,581.77	287,649	1,035.54

\*Al cierre de este informe no contamos con la información correspondiente.

Consumo de energía proveniente de fuentes de energía renovable			
Capacidad Fotovoltaica instalada	2015	2016	Objetivo a largo plazo
kWp	56.84	90.09	241.68
Acumulado	184.28	274.37	516.05

Los objetivos planteados están sujetos al crecimiento esperado del portafolio.

Intensidad energética			
	2014	2015	2016
kWh por empleado	9,942.80	8,290.05	4,293.26
kWh por m <sup>2</sup>	0.23	0.24	0.15

\*53 empleados en 2015; 65 empleados en 2016.

\*1,862,981 m<sup>2</sup> en 2015; 2,100,000 m<sup>2</sup> en 2016.

Todos nuestros edificios inventario nuevos están equipados con **paneles fotovoltaicos** para el uso de los clientes.

# REDUCCIÓN CONSUMO ENERGÉTICO

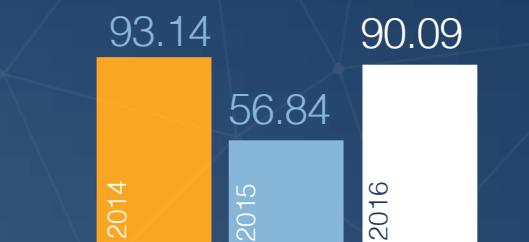
Para promover la eficiencia de nuestras naves y parques industriales, al igual que el uso de energías renovables para disminuir el consumo proveniente de fuentes convencionales, contamos con 274.37 kWh de capacidad instalada de energía fotovoltaica en favor de los inquilinos y de las áreas comunes de los desarrollos.

En 2016, como parte de los cambios en la estructura organizacional, licitamos el proyecto para instalar paneles solares en siete de nuestros edificios inventario en los parques: VESTA Park Guanajuato, Polígono Industrial San Miguel de Allende, VESTA Park Toluca II, Ciudad Juárez y VESTA Park Tijuana III, logrando un 40% de ahorro económico, aunado al beneficio ambiental.

Estos edificios se suman a los parques que ya contaban con energía fotovoltaica: Douki Seisan Park, VESTA Park Tlaxcala y la oficina de Querétaro. La instalación de los paneles solares se realizó en línea con el plan estratégico VESTA Visión 20/20 y se tradujo en un crecimiento de capacidad fotovoltaica instalada de 33% en 2016.



Capacidad fotovoltaica instalada en naves  
y parques industriales VESTA (kWp)



Contamos con **274.37 kWh de capacidad instalada** de energía fotovoltaica en favor de los inquilinos y de las áreas comunes de los desarrollos.



# CERTIFICACIÓN LEED

Contribuimos a la creación de espacios eficientes en el uso de energía y agua a través de la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

Al cierre de 2016, 6.48% de nuestra superficie bruta arrendable (SBA) que representa el 9.39% de nuestros ingresos acumulados, contaban con esta certificación, lo que nos ha permitido reducir el gasto por consumo eléctrico y de agua, así como seguir promoviendo prácticas sustentables con todos nuestros grupos de interés.

En 2016 obtuvimos la certificación LEED *Gold* en las oficinas corporativas de la Ciudad de México y la LEED convencional en el edificio de BRP en Ciudad Juárez, los cuales fueron verificados por un tercero para corroborar que realizamos adecuaciones prácticas y medibles que nos permiten mejorar nuestro desempeño ambiental.

Instalaciones certificadas al cierre de 2016				
Proyecto	Nivel de Certificación LEED	Fecha	SBA M <sup>2</sup>	Ingresos acumulados 3Q2016
LJ85	LEED Certified	Agosto 2013	17,064	1,034,149.85
MA2	LEED Silver	Abril 2014	21,207	1,057,323.56
BRP Querétaro	LEED Silver	Agosto 2014	49,866	1,746,365.01
Oficina Querétaro	LEED Gold	Noviembre 2014	NA	NA
BRP Juárez	LEED Certified	Agosto 2016	37,812	2,308,491.39
Oficina corporativa	LEED Gold	Octubre 2016	NA	NA
Total			125,949	6,146,329.81
Total portafolio			1,943,841	65,450,825
% LEED			6.48%	9.39%

En 2016 obtuvimos la certificación **LEED Gold** en las oficinas corporativas de la Ciudad de México y la LEED convencional en el edificio de BRP en Ciudad Juárez.



## Gestión del agua y vertidos

El agua es un recurso esencial en cualquier industria, por ello, en VESTA hemos implementado acciones de monitoreo en nuestros desarrollos. Esta labor se encuentra a cargo del equipo de mantenimiento de *Asset Management*, el cual fue constituido en el 2015 para asegurar una adecuada gestión de los indicadores ambientales.

El suministro de agua en la mayoría de los parques proviene de la extracción de pozos de agua subterránea, los cuales cuentan con las concesiones y permisos correspondientes de las autoridades locales.

Además, con el interés de determinar métricas para reducir nuestro consumo y detectar oportunidades de ahorro, instalamos medidores de agua de última generación en nuestros parques y otras iniciativas para captar el agua de lluvia, tratarla y utilizarla para riego de las áreas con jardines.

Consumo de agua en parques (m³)			
Parque	2014	2015	2016
VESTA Park Toluca I	7,213	8,129	33,958
El Coecillo	29,382	26,617	23,931
VESTA Park Toluca II		2,144	2,979
VESTA Park Tlaxcala I		2,173	2,358
El Florido		1,653.9	1,875.5
La Mesa		2,036.11	2,135.6
Parque Aeroespacial	NA	NA	NA
DSP	NA	NA	NA
Total		42,753.01	67,237.1

Porcentaje y volumen de agua reciclada y reutilizada						
Parque		2015		2016		
VESTA Park Toluca I	35%	2,845.20	m³	84%	6,867.80	m³
VESTA Park Toluca II	40%	857.60	m³	85%	1,818.00	m³

Intensidad de uso de agua		
	2015	2016
m³ por empleado	806.66	1012.5
m³ por m²	0.02	0.04

En VESTA no utilizamos grandes cantidades de agua para operar, ya que el agua que se utiliza por nuestra cuenta es la del riego de las áreas comunes de los parques que son nuestros. Por otro lado, los vertidos que generamos provienen de las áreas de servicios y son enviados a plantas de tratamiento, en las que se mide la calidad del agua tratada para verificar que cumple con los requerimientos establecidos en las normas oficiales mexicanas correspondientes. El agua resultante cuenta también con la calidad permitida para ser vertida en ríos nacionales. No hemos recibido quejas sobre afectaciones por estas actividades.

## Gestión de emisiones

Nos aseguramos que nuestros proveedores y contratistas sigan los lineamientos del Manual de Construcción Sustentable, donde se detallan actividades, tecnologías y herramientas para la reducción del consumo de energía eléctrica, que es la principal fuente de emisiones que generamos a la atmósfera.

Por otro lado, sobre las emisiones directas que nos competen en VESTA, llevamos un registro de las que se derivan del consumo de energía eléctrica que necesitamos para operar en las oficinas corporativas, al igual que en los espacios compartidos, a fin de que podamos establecer metas de reducción e iniciativas que contribuyan a nuestra eficiencia.

### Emisiones Alcance 2\* (Toneladas de CO<sub>2</sub>e)



\*Derivadas del consumo directo de energía eléctrica utilizando el factor de emisión para 2016 de 0.458.

Las iniciativas que llevamos a cabo para reducir nuestras emisiones en algunos de los parques industriales son la utilización de energía solar, el cumplimiento con la certificación LEED y la implementación de tecnologías eco-eficientes, las cuales están descritas en el Manual de Construcción Sustentable en donde se determina su aplicación en sitios, agua, energía y atmósfera, materiales y recursos y calidad ambiental de interiores.

Derivado de la implementación de estas acciones, en 2016 logramos reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>e en 147.54 toneladas.



	Generación anual kWh	Reducción toneladas de CO <sub>2</sub> e
Querétaro	69,744	34.85
Ciudad Juárez	16,161	8.08
Silao	79,000	39.47
San Luis Potosí	17,032	8.51
Tijuana	18,294	9.15
Tlaxcala	28,860	14.43
Toluca	66,210	33.09
<b>Total</b>	<b>295,310</b>	<b>147.54</b>

En VESTA no tenemos impactos ambientales significativos de productos, materiales o personas. No obstante, medimos la intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero que generamos por el consumo directo de energía eléctrica en las oficinas corporativas y espacios compartidos.

Intensidad de las emisiones CO <sub>2</sub> e			
Indicador	2014	2015	2016
Ton CO <sub>2</sub> e por empleado	2.6	4.2	4.9
Kg CO <sub>2</sub> e por m <sup>2</sup>	0.11	0.12	0.14
Ventas	2.6	2.8	3.3

## Residuos

La generación de residuos más significativos provienen de los lodos de las plantas de tratamiento de aguas residuales, así como del mantenimiento de los parques y oficinas corporativas. Para llevar a cabo su correcta disposición son retirados por una empresa externa certificada. El resto de los residuos considerados como no peligrosos son gestionados por una empresa especializada. En VESTA no generamos residuos peligrosos que pudieran entrar dentro de la clasificación del Convenio de Basilea.

En 2016 no tuvimos que remediar ningún suelo o tierra como resultado de nuestras actividades y tampoco incurrimos en multas por incumplimiento ambiental. En este año tampoco se reportaron afectaciones derivadas de nuestras actividades, ni se registraron derrames considerables; tampoco recibimos multas por incumplimiento ambiental, ni reclamaciones sobre este tema. Recibimos multas por incumplimiento a la normativa sobre el uso y suministro de productos y servicios que totalizaron \$131,651 pesos mexicanos.

## Biodiversidad

Los desarrollos que ofrecemos se ubican en zonas destinadas por los gobiernos locales para uso industrial, por lo que ninguno de nuestros parques está situado en áreas protegidas, de gran valor para la biodiversidad o con especies en peligro de extinción.

Para garantizar lo anterior realizamos análisis de riesgo ambiental fase I antes de llevar a cabo cualquier proceso de construcción. En ningún caso hemos afectado especies en peligro de extinción o hábitats naturales.

Nuestras instalaciones tienen una **vida útil aproximada de 30 a 50 años**, por lo que ninguna de ellas ha llegado al final de su vida útil ni se ha puesto en venta.

# Desempeño

Con la finalidad de que nuestro desempeño ambiental sea sustentable, eficiente, en armonía con las comunidades en las que estamos presentes y esté alineado a la VESTA Visión 20/20, hemos establecido objetivos a mediano y largo plazo.

Resumen de desempeño y prioridades ambientales					
Pasado			Presente	Futuro	
2013	2014	2015	2016	Mediano Plazo	Largo Plazo
<b>Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA)</b>					
Se creó el CRSA, el cual reporta directamente al Consejo de Administración.	Se llevaron a cabo dos sesiones y una junta de trabajo a la que asistieron el 100% de los miembros.	Se integró un nuevo consejero independiente y se llevaron a cabo tres sesiones a las que asistieron como invitados el CEO y el CFO.	Se llevaron a cabo dos sesiones con la asistencia del 100% de los miembros, se aceptó la renuncia de un miembro y se reconfiguró la mesa con cuatro integrantes.	Fortalecer la relación con los grupos de interés a través de proyectos conjuntos.	Establecer una estrategia de verificación del desempeño de la inversión social.
<b>Participación en índices internacionales</b>					
Contamos con indicadores y objetivos ambientales.	Participamos por primera vez en el <i>Green Real Estate Sustainability Benchmark</i> y obtuvimos la calificación GRESB: 32/100.	Participamos por segunda vez en el <i>Green Real Estate Sustainability Benchmark</i> y obtuvimos la calificación GRESB: 43/100.	Participamos por tercera vez en el <i>Green Real Estate Sustainability Benchmark</i> y obtuvimos la calificación GRESB: 50/100.	Continuar participando en índices internacionales del sector.	Atraer inversiones a través de la participación en índices de desempeño.
<b>Certificación LEED</b>					
Certificamos nuestro primer edificio industrial (17,064 m <sup>2</sup> ), 20% de nuestras oficinas.	Certificamos tres edificios más (56,448 m <sup>2</sup> ), 40% de nuestras oficinas.	Comenzamos el proceso de certificación de un edificio (29,200 m <sup>2</sup> ), y de nuestras oficinas corporativas en LEED y WELL <i>Building Standard</i> .	Logramos la certificación de un edificio (37,812 m <sup>2</sup> ), de las oficinas corporativas como LEED Gold y estamos en proceso de obtener la certificación WELL <i>Building Standard</i> .	Incrementar el porcentaje de m <sup>2</sup> con certificación LEED en edificios <i>Build to Suit</i> .	Incrementar el porcentaje de m <sup>2</sup> con certificación LEED en línea con nuestro plan de crecimiento.
<b>Estándares Eco-efficient</b>					
Aplicamos eco-eficiencias basadas en este estándar.	Aplicamos en el 100% de nuestros edificios inventario los nuevos lineamientos eco-eficientes	Aplicamos en el 100% de nuestros edificios inventario los nuevos lineamientos eco-eficientes	Aplicamos en el 100% de nuestros edificios inventario los nuevos lineamientos eco-eficientes	Continuar con el 100% de edificios inventario bajo estos estándares y basados en el Manual de Construcción Sustentable de VESTA.	Implementar los lineamientos eco-eficientes en edificios con más de 15 años.

Resumen de desempeño y prioridades ambientales					
Pasado			Presente	Futuro	
2013	2014	2015	2016	Mediano Plazo	Largo Plazo
Capacitación ambiental					
Capacitamos al equipo directivo con enfoque en la certificación LEED y a nuestros colaboradores en gestión de recursos y energía.	Brindamos 60 horas hombre de capacitación en energía renovable en conjunto con proveedores y la comunidad.	Brindamos 100 horas hombre de capacitación en energía renovable en conjunto con proveedores y la comunidad.	Brindamos 100 horas hombre de capacitación en energía renovable en conjunto con proveedores y la comunidad.	Implementar programas e iniciativas de energía renovable en conjunto con nuestros grupos de interés.	Extender programas de capacitación a nuestros grupos de interés.
Consumo de agua					
--	Estudio de medición y monitoreo de agua. Consumo de agua en dos parques: VESTA Park I: 7,213 m <sup>3</sup> y El Coecillo: 29,382 m <sup>3</sup> .	Consolidación del departamento de <i>Asset Management</i> corporativo y regional. Consumo de agua en ocho parques: 42,753.01 m <sup>3</sup> .	Consumo anual de agua en ocho parques: 67,237.1 m <sup>3</sup> .	Asegurar la medición y monitoreo del consumo de agua en nuestros parques.	Creer el alcance de medición y monitoreo de agua en todos nuestros desarrollos.
Consumo de energía					
Consumo de energía: 127,399 kWh. Capacidad instalada de energía renovable (FV): 34.3 kWp acumulado.	Consumo de energía: 383,223 kWh. Capacidad instalada de energía renovable (FV): 127.44 kWp acumulado.	Consumo de energía: 439,373 kWh. Capacidad instalada de energía renovable (FV): 184.24 kWp acumulado.	Consumo de energía: 287,649 kWh. Capacidad instalada de energía renovable (FV): 274.37 kWp acumulado.	Creer a 217 kWp la capacidad instalada acumulada de energía renovable.	Asegurar el crecimiento de la capacidad instalada de energía en línea con el plan de crecimiento de VESTA.
Emisiones					
Emisión de gases efecto invernadero por uso de energía: 64 toneladas de CO <sub>2</sub> e.	Emisión de gases efecto invernadero por uso de energía: 92 toneladas de CO <sub>2</sub> e.	Emisión de gases efecto invernadero por uso de energía: 148 toneladas de CO <sub>2</sub> e.	Emisión de gases de efecto invernadero por uso de energía: toneladas de 131 CO <sub>2</sub> e.	Ampliar alcance de mediciones de CO <sub>2</sub> e a toda la compañía.	Ser una compañía neutral en emisiones de CO <sub>2</sub> e.
Política e inversión en medio ambiente					
Elaboración de Política Ambiental y de inversión ambiental y social.	Inversión en medio ambiente: US \$791,767.	Inversión en medio ambiente: US \$1, 216,896.	Inversión en medio ambiente: US \$818,768.	Mantener la inversión en eco-eficiencias ambientales en los rubros estratégicos para la empresa.	Creer la inversión en medio ambiente en línea con el plan de crecimiento de VESTA.

Las emisiones reportadas fueron reformuladas ya que se actualizó el factor de emisión, por lo tanto se ajustaron las cifras de 2014 y 2015.

# MATERIALIDAD

Para determinar los temas relevantes, realizamos un análisis sobre las cuestiones que son importantes para nuestra industria y para nuestra empresa, considerando el contexto de México y de las regiones en donde tenemos infraestructura. Aunado a esto, contamos con la participación de nuestro equipo directivo y de gerentes, así como con el Presidente del Consejo de Administración y Director General, con el objetivo de identificar, adicionalmente, los temas más relevantes para nuestros grupos de interés en los ámbitos económico, social, ambiental y de gobierno corporativo.

Para concluir en los temas materiales y recopilar la información relevante para nuestro negocio consideramos cuatro rubros.

Determinación de la Materialidad 2016	
Rubro	Mecanismo
Estrategia de negocio	· Planeación estratégica
	· Gestión de riesgos
	· Planeación de crecimiento 20/20
Factores externos	· Consultores externos
	· <i>Benchmark</i> mejores prácticas del sector
	· Evaluadores de índices financieros y de sustentabilidad
	· Auditorías no financieras
Grupos de interés	· Entrevistas con colaboradores e inversionistas
	· Encuestas y retroalimentación de clientes
	· Entrevistas grabadas con el 7% de nuestros clientes
	· Canales tradicionales de comunicación
Desempeño financiero	· Iniciativas sociales y ambientales
	· Proyectos regionales

Después de un análisis, logramos identificar nueve temas que priorizamos de mayor a menor relevancia con el grupo de interés al que impactan y el lugar de su influencia. Una vez concluido este ejercicio fue validado por la Dirección General, determinando de esta forma el contenido del Informe Anual.

Aspecto material	Grupos de Interés a los que impacta	Ubicación
1. Atracción de clientes	Clientes e inversionistas	México
2. Atracción y retención de talento	Colaboradores	México
3. Crecimiento económico y presencia en el mercado	Clientes, proveedores, colaboradores e inversionistas	Regional
4. Gestión de Riesgos	Clientes, proveedores, colaboradores, gobierno, sociedad, socios del sector inmobiliario y accionistas	México
5. Estrechar relaciones con grupos de interés	Clientes, proveedores, colaboradores, gobierno, sociedad, socios del sector inmobiliario y accionistas	México
6. Gestión Social	Colaboradores, clientes, proveedores y gobierno	Regional
7. Gestión Ambiental en nuestros <i>Park to Suit</i> y algunos desarrollos	Clientes, proveedores, colaboradores y accionistas	Regional
8. Impacto económico local	Clientes, proveedores y colaboradores	Regional
9. Crecimiento de largo plazo con los clientes	Clientes y colaboradores	México



02\_ Estrechadas relaciones con principales grupos de interés.

01\_ Atraer clientes globales en industrias clave.

04\_ Crecimiento de largo plazo con clientes.

03\_ Crecimiento económico y presencia en el mercado.

05\_ Atracción y retención de talento

06\_ Impacto económico local

08\_ Relaciones de valor con proveedores y contratistas

07\_ Gestión de riesgos

09\_ Gestión ambiental

### Crecimiento del Plan Estratégico

**Objetivo a 2020:** Desarrollo 20 M SF ~1.3x nuestro ritmo de desarrollo actual  
 Gestión 37 M SF ~2.2 x capacidad de gestión de nuestro portafolio actual

#### Capacidades clave actuales

Cultura y liderazgo  
 Talento  
 Estructura  
 Sistemas y procesos

#### Capacidades clave a potenciar

Creación de valor a todos nuestros grupos de interés  
 Cultura y liderazgo  
 Talento  
 Estructura  
 Sistemas y procesos  
 Gestión de riesgos ambientales, sociales, económicos y de gobierno corporativo

Aunado a lo anterior, en 2014 se llevó a cabo un ejercicio de planeación estratégica para 2020, cuyos resultados se plasmaron en el plan VESTA Visión 20/20. Este se desarrolló con expertos terceros en la materia, información de colaboradores de VESTA, grupos de interés, perspectivas macroeconómicas y expectativas reales de la empresa a fin de identificar riesgos y oportunidades para la compañía, así como las implicaciones hacia nuestros grupos de interés.

# ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL

## Ingresos

### Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2016 fueron de US \$90.51 millones, comparado con US \$78.56 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un incremento de US \$11.95 millones, o 15.2%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 17.2% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2015 y estuvieron ocupados durante 2016.
- Un incremento de 1.7% 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 incluyen 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 3.4% y 2.1% en 2016 y 2015, respectivamente, y la inflación de E.U.A. fue de 2.07% y 0.73% en 2016 y 2015 respectivamente.
- Un incremento de 1.9%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Un decremento del 2.4% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos.
- Una disminución de US \$1.54 millones, o 2.0%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2015 y que no fueron renovados en 2016.
- Una disminución de US \$1.01 millones, o 1.3%, 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 2016 fue de US \$4.37 millones, comparado con US \$3.53 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015, el cual representa un incremento de US \$0.84 o del 24.0%.

De este incremento, US \$0.81 millones, está relacionada con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2016 este costo fue de US \$3.38 millones, mientras que en el 2015 ascendió a US \$2.58 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Otros gastos relacionados con las propiedades aumentaron en US \$0.35 millones, o 39.7%. Durante 2015 los otros gastos relacionados con las propiedades fueron de US \$0.89 millones mientras que en 2016 alcanzaron US \$1.24 millones.
- Un aumento de US \$0.03 millones o 10.1% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2015 el seguro pagado fue de US \$0.27 millones y de US \$0.30 millones durante el 2016.
- Un aumento de US \$0.28 millones, o 59.7%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de US \$0.47 millones y US \$0.75 millones en 2015 y 2016, respectivamente.
- Un aumento de US \$0.15 millones o 15.6%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron US \$1.09 millones en el 2016 y US \$0.94 millones en el 2015. Los impuestos prediales son pagados en pesos. Durante 2016 los impuestos prediales pagados en pesos ascendieron a Ps. \$20.35 millones, mientras que en 2015 fueron de Ps. \$14.96 millones, resultando en un incremento de Ps. \$5.39 millones, o el 36.0%. Cabe subrayar que a este incremento en pesos se le agrega el efecto de la depreciación del peso frente al dólar el cual pasó de Ps. \$15.8546 pesos por dólar durante 2015 a Ps. \$18.6567 por dólar durante el 2016.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en US \$0.04 millones. De este aumento:

- Impuestos prediales aumentaron de US \$0.05 millones en propiedades que no generaron ningún ingreso, derivado de que algunas propiedades que estaban consideradas desocupadas se rentaron durante el ejercicio de 2016.
- Mantenimiento aumentó de US \$0.06 millones sobre las propiedades que no generaron ningún ingreso de las naves que estuvieron desocupadas durante el ejercicio de 2016 y la Compañía incurrió en gastos de mantenimiento.

- Otros gastos relacionados con las propiedades subieron US \$0.03 millones, derivado de la adquisición de reservas de terreno dentro de parques industriales y los gastos de seguridad, agua, luz, entre otros, de las naves que estuvieron desocupadas durante el ejercicio de 2016.

### Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2016 fueron de US \$11.24 millones, comparados con US \$9.83 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015, lo cual representa un aumento de US \$1.40 millones, o el 14.3%.

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

- Durante el 2016 se registró un aumento de US \$0.93 millones, o el 17.5%, con relación al 2015, debido a gastos relacionados con los sueldos y gastos de administración del personal.
- Un aumento de US \$0.93 millones, o 34.4% en gastos legales y de auditoría.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de US \$0.01 millones, en comisiones por adquisiciones de las propiedades.
- Una disminución de US \$0.02 millones, o el 41.1% en los gastos de mercadotecnia.

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

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, bajo el Plan VESTA Visión 20/20 sí se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de US \$0.84 millones y de US \$0.77 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios; se determina utilizando el modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de la compañía. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 16 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2016 fueron de US \$0.32 millones, comparado con US \$0.19 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015.

### Otros Ingresos y Gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año aumentaron a un ingreso de US\$ 25.50 millones en 2016, en comparación con un gasto de US\$ 30.97 millones del mismo periodo el año anterior. El aumento se debe principalmente a la pérdida cambiaria que disminuyó a US\$ 24.78 millones comparado con US\$ 45.82 millones por el mismo periodo del año anterior, derivado de la depreciación del peso frente al dólar; este aumento se vio mejorado por un aumento en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión que ascendió a US\$ 67.00 millones en comparación con US\$ 31.44 millones del año anterior; el avalúo que fue hecho al 31 de diciembre de 2016 refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha.

El avalúo de 2016 muestra una ganancia en revaluación de US \$67.00 millones, comparado con US \$31.44 millones en 2015. El avalúo fue hecho a finales de diciembre de 2016 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a finales de 2015.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,	
	2016	2015
<b>Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales</b>		
Otros ingresos y gastos		
Ingreso por intereses	3,368.38	6,138.65
Otros ingresos (gastos)	722.44	639.64
Costo de transacción de la emisión de deuda	(947.88)	-
Gastos por intereses	(19,862.67)	(23,373.26)
Pérdida cambiaria	(24,781.51)	(45,820.68)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	67,004.61	31,444.06
Total otros (gastos) ingresos	25,503.38	(30,971.59)

Los ingresos por intereses disminuyeron en US \$2.77 millones durante el año 2016 pasando de US \$6.14 millones en 2015 a US \$3.37 millones en 2016. Esta disminución es un resultado de los intereses provenientes de la

inversión de los recursos de las ofertas públicas realizadas, los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo. La empresa sigue invirtiendo en desarrollo de nuevas propiedades por lo cual se espera la reducción de la caja en los próximos trimestres.

La pérdida cambiaria en 2016 fue de US\$ 24.78 millones comparada con una pérdida en 2015 de US\$ 45.82 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

Los gastos por intereses disminuyeron en US\$ 3.51 millones, ó 15.0%, al 31 de diciembre de 2016, comparado con el año anterior. La disminución se explica porque en junio de 2016 se refinanció la deuda que se tenía con Blackstone lo que redujo el costo de la deuda en aproximadamente 300 puntos base y extendió el plazo promedio a aproximadamente seis años.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2016 aumentaron en US \$35.56 millones, comparado con el 2014.

### Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2016 fue de US \$100.08 millones, que se compara con una ganancia de US \$34.04 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015.

### Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2016 resultó en un gasto de US \$55.00 millones comparado con un gasto de US \$37.87 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido que fue de US\$ 48.86 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) a los

efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

### Utilidad (pérdida) del Año

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2016 fue de US \$45.08 millones, que se compara con una pérdida de US \$3.83 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015.

### Utilidad (pérdida) Integral del Año

La utilidad integral incluye las diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras que refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional.

Al cierre del 31 de diciembre de 2016 registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de US \$20.86 millones que se compara con una pérdida de US \$20.93 millones al cierre del 31 de diciembre de 2015 y con una utilidad de US \$.45 millones al 31 de diciembre de 2014.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2016 fue de US \$24.22 millones comparada con una pérdida de US \$24.76 millones en el 2015. Al cierre del 31 de diciembre de 2014 registramos una utilidad integral de US \$24.67 millones.

### Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de		
	2016	2015	2014
	(miles de dólares)		
Flujo de efectivo de actividades operativas	68,276.85	68,688.82	32,836.65
Flujo de efectivo de actividades de inversión	23,383.16	-266,503.09	29,756.53
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	-64,749.77	215,520.09	-50,424.09
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	-3,896.54	61.77	-9,792.13
Flujo de efectivo neto (utilizado) generado	23,013.70	17,767.59	2,376.96

## Flujo de Efectivo de Actividades Operativas

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

El flujo de efectivo de actividades de operación fue de US \$68.27 millones, de US \$68.68 millones, y de US \$32.84 millones en el 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2016 se vio afectado principalmente por el incremento en los impuestos a recuperar por un total de US \$6.15 millones. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2015 se vio afectado principalmente por la disminución en las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos por US \$3.36 millones. Nuestro flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2014 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de US \$13.97 millones.

## Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

El flujo de actividades de inversión fue una generación de recursos por US \$23.38 millones, un uso de US \$266.50 millones y una generación de US \$29.76 millones al 31 de diciembre del 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

Durante el 2016, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío, Norte y del Centro. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a US \$157.44 millones durante el 2016, US \$116.67 millones y US \$118.51 millones durante el 2015 y 2014 respectivamente.

## Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2016, 2015 y 2014 fue un uso de US \$64.75 millones, una generación de US \$215.52 millones y un uso de US \$50.42 millones, respectivamente. La emisión de 124.27 millones de acciones, en 2015, permitió a VESTA agregar US \$224.06 millones a su capital.

## Deuda

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de la deuda fue de US \$ 340.87 millones. De éste, 100% representa deuda a largo plazo. El total de la deuda está garantizada con 53 de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros

derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2016, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la deuda fue de US \$344.76 millones. De estos US \$298.07 millones, 86.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US \$46.70 millones, o 13.5%, representan deuda a largo plazo.

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

El 22 de julio de 2016 la Entidad contrató deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por US \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta US \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2016 no ha sido utilizada. El 27 de julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de US \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016.

## 2016

El Comité de Inversión aprobó inversiones totales por US\$ 30.9 millones: US\$ 12.7 millones para la construcción de dos edificios inventario en el Parque Douki Seisan en Aguascalientes, US\$ 10.7 millones para la construcción de un edificio inventario en el Parque Industrial Querétaro y US\$ 7.5 millones para la expansión del edificio inventario J10 localizado en Ciudad Juárez.

Durante el cuarto trimestre del año, la Compañía adquirió 3.7 hectáreas de tierra dentro del Parque Industrial Pacífico en Tijuana, Baja California por un costo total de US \$1.8 millones.

Durante el tercer trimestre se firmó un contrato de arrendamiento con Saargummi Technologies, proveedor alemán para la industria automotriz quien actualmente es cliente de la compañía. Saargummi rentará el edificio vacante dentro del Parque Industrial Bernardo Quintana en Querétaro, con una superficie arrendable de 14,488 m<sup>2</sup> (155,948 SF). El plazo del contrato es de 8 años y la renta comenzará en enero de 2017. Además Saargummi extendió el contrato existente por 5 años adicionales, hasta 2023.

Durante el tercer trimestre se firmó un contrato de arrendamiento con ZF Chassis Toluca, S.A. de C.V., un fabricante de piezas y accesorios para vehículos automóviles, para la construcción de un edificio *Built to Suit* (BTS) en Douki Seisan Park, en Aguascalientes. El edificio tendrá una SBA de aproximadamente 9,221 m<sup>2</sup> (99,256 SF) con un contrato a 10 años. La renta mensual se espera que sea de US\$ 39,189, representando un tasa de capitalización de 11.4%

Durante el segundo trimestre la Compañía adquirió 19.6 hectáreas de tierra dentro del Polígono Empresarial San Miguel de Allende por un costo total de US\$ 7.1 millones y 102 hectáreas en reserva de tierra localizada en Querétaro representando una inversión total de US\$ 12.4 millones.

En el segundo trimestre también se firmó con el fabricante de automóviles Bilstein, subsidiaria de ThyssenKrupp, un contrato para el desarrollo de un edificio *Built to Suit* (BTS) en San Miguel de Allende, Guanajuato. El edificio tendrá una SBA de 19,094 m<sup>2</sup> (205,526 SF). El contrato será por más de 10 años y los pagos de la renta iniciarán en diciembre de 2016. La renta mensual se espera que sea de US\$ 62,246.

Con Snecma México, la subsidiaria en ingeniería aeronáutica de Grupo Safran, se firmó en el segundo trimestre un contrato para la construcción de un edificio *Built to Suit* (BTS) en el Parque Aeroespacial Querétaro, Querétaro. El edificio tendrá una SBA de aproximadamente 31,401 m<sup>2</sup> (337,997 SF) con un contrato a 12 años. La renta mensual se espera que sea de US \$ 198,500, representando un cap rate de 11.4%

VESTA ha resuelto todos sus vencimientos de 2016 a través de los acuerdos del refinanciamiento de la deuda, por lo tanto se reduce el costo de deuda de la Compañía por aproximadamente 300 puntos base y se extiende el plazo promedio a aproximadamente seis años.

La Compañía completó US\$ 400 millones en nueva deuda de financiamiento incluyendo un préstamo de US\$ 150 millones, sin garantía, de mediano plazo a 5 años, un crédito revolvente, sin garantía, por US\$ 100 millones a tres años y un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones.

Durante el primer trimestre entregamos dos edificios *Built to Suit* con anticipación, Oxxo Veracruz y Gestamp en Vesta Park Toluca II. VESTA también adquirió una propiedad industrial en Tijuana con un SBA de 16,118 m<sup>2</sup> (173,008 SF). El precio de compra fue de US\$6.9 millones

y un cap rate estabilizado de 10.5%. El edificio está ocupado por Balboa Water Group, un constructor de partes de baños y spas, con un contrato de arrendamiento a 5 años.

### **Cobertura de análisis**

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:

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

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, e Informe de los auditores independientes del 15 de febrero de 2017

## ÍNDICE

106	Informe de los auditores independientes
109	Estados consolidados de situación financiera
110	Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales
111	Estados consolidados de cambios en el capital contable
112	Estados consolidados de flujos de efectivo
113	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. (EN DÓLARES AMERICANOS)

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de *Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.* y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el "*International Accounting Standards Board*" (IASB por sus siglas en Inglés).

## Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido del mayor significado en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). De las propiedades de inversión se valúan inicialmente su costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del periodo en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores independientes utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, el enfoque de costo de reposición y el enfoque de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos, la mayoría de los cuales no son directamente observables en el mercado, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría dado que para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión involucramos a un experto interno en valuación. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros:

- i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas

construcciones, ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión del año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; y v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 8 de los estados financieros consolidados.

### **Impuestos sobre la renta diferido**

Como se explica en la Nota 2.16 de los estados financieros consolidados, los impuestos diferidos de la Entidad se calculan aplicando la tasa de impuesto a las diferencias temporales resultante de la comparación de las bases contables y fiscales de los activos y pasivos e incluyendo los beneficios de pérdidas y créditos fiscales. Al 31 de diciembre de 2016 el monto de las pérdidas fiscales por amortizar ascendió a \$47,350,958, lo que representa un activo por impuestos diferidos de \$14,205,287. El uso de este activo está sujeto a la generación de ingresos fiscales futuros suficientes de cada una de las subsidiarias de la Entidad que generó dicho beneficio antes de su fecha de vencimiento, que es de 10 años a partir del año en que se determinó la pérdida fiscal. Las pruebas al impuesto a la renta diferido son importantes para nuestra auditoría debido a la complejidad de su determinación. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) la comprobación de la razonabilidad de los cálculos realizados por la Entidad para determinar el impuesto a la renta diferido; ii) probar la evaluación de la Entidad sobre si es razonable que los beneficios de los activos por impuestos diferido y las pérdidas fiscales por amortizar se realizarán al 31 de diciembre de 2016; ii) revisión de las revelaciones realizadas en los estados financieros consolidados.

### **Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor**

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). Esta información distinta de los estados financieros consolidados será obtenida a la fecha de este informe de auditoría y el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos, ni expresaremos, ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto estén libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debidos a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido del mayor significado en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2016	2015	2014
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 50,720,751	\$ 27,745,05	\$ 10,674,770
Activos financieros con fines de negociación	5	613,015	203,563,025	95,025,988
Impuestos por recuperar	6	21,794,481	20,822,580	27,712,294
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	7,028,975	4,148,109	7,505,226
Pagos anticipados		37,191	505,450	447,152
Depósitos en garantía		-	2,750,579	-
Total del activo circulante		80,194,413	259,534,798	141,365,430
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	1,415,714,762	1,214,930,005	1,101,352,822
Equipo de oficina – Neto		1,965,192	1,842,468	421,340
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		2,920,475	1,210,131	2,883,972
Total del activo no circulante		1,420,600,429	1,217,982,604	1,104,658,134
Total activos		\$ 1,500,794,842	\$ 1,477,517,402	\$ 1,246,023,564
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$	\$ 298,069,960	\$ 8,629,108
Intereses por pagar		1,609,233	3,202,040	3,068,412
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,795,748	1,409,555	14,222,235
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		550,557	314,896	1,274,395
Gastos acumulados		1,981,263	1,698,410	1,636,361
Total del pasivo circulante		5,936,801	304,694,861	28,830,511
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	9	340,871,417	46,689,049	298,109,960
Depósitos en garantía recibidos		8,868,661	7,205,978	5,706,109
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	185,733,064	144,140,530	115,641,120
Total del pasivo a largo plazo		535,473,142	198,035,557	419,457,189
Total del pasivo		541,409,943	502,730,418	448,287,700
Contingencias y litigios	17			
Capital contable:				
Capital social	10	450,880,150	455,741,735	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		343,037,228	349,557,056	211,869,157
Utilidades retenidas		201,751,251	185,494,148	211,640,460
Reserva de pagos basados en acciones		1,973,372	1,391,080	323,764
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(38,257,102)	(17,397,035)	3,533,771
Total del capital contable		959,384,899	974,786,984	797,735,864
Total		\$ 1,500,794,842	\$ 1,477,517,402	\$ 1,246,023,564

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (En dólares americanos)

	Nota	2016	2015	2014
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento		\$ 90,511,822	\$ 78,562,329	\$ 69,332,889
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(3,384,389)	(2,576,520)	(2,761,265)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(992,057)	(953,487)	(838,684)
Utilidad bruta		86,135,376	75,032,322	65,732,940
Gastos de administración	12.2	(11,236,676)	(9,832,480)	(8,302,946)
Depreciación		(322,627)	(188,267)	(40,536)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>				
Ingreso por intereses		3,368,382	6,138,652	5,712,082
Otros ingresos (gastos)		722,439	639,637	(290,063)
Costos por emisión de deuda		(947,875)	-	-
Gasto por intereses		(19,862,673)	(23,373,256)	(22,186,990)
Pérdida cambiaria		(24,781,506)	(45,820,677)	(19,433,700)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		67,004,611	31,444,058	29,955,242
Total otros ingresos (gastos)		25,503,378	(30,971,586)	(6,243,429)
Utilidad antes de impuestos		100,079,451	34,039,989	51,146,029
Impuestos a la utilidad	13.1	(54,996,658)	(37,865,161)	(26,924,032)
(Pérdida) utilidad del año		45,082,793	(3,825,172)	24,221,997
<b>Otros resultados integrales:</b>				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta		(20,860,067)	(20,930,806)	451,262
Utilidad (pérdida) integral del año		\$ 24,222,726	\$ (24,755,978)	\$ 24,673,259
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	11	\$ 0.072	\$ (0.006)	\$ 0.05

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2013	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 204,265,028	-	\$ 3,082,509	\$ 789,585,406
Pagos basados en acciones	-	-	-	\$ 323,764	-	323,764
Dividendos decretados	-	-	(16,846,565)	-	-	(16,846,565)
Utilidad integral del año	-	-	24,221,997	-	451,262	24,673,259
Saldos al 31 de diciembre de 2014	370,368,712	211,869,157	211,640,460	323,764	3,533,771	797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	224,059,555
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	455,741,735	349,557,056	185,494,148	1,391,080	(17,397,035)	974,786,984
Pagos basados en acciones	-	-	-	860,125	-	860,125
Acciones adjudicadas	104,640	173,193	-	(277,833)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	(28,825,690)
Recompra de acciones	(4,966,225)	(6,693,021)	-	-	-	(11,659,246)
Utilidad (perdida) integral del año	-	-	45,082,793	-	(20,860,067)	24,222,726
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 455,880,150	\$ 343,037,228	\$ 201,751,251	\$ 1,973,372	\$ (38,257,102)	\$ 959,384,889

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (En dólares americanos)

	2016	2015	2014
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos	\$ 100,079,451	\$ 34,039,989	\$ 51,146,029
Ajustes por:			
Depreciación	322,627	188,267	40,536
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(67,004,611)	(31,444,058)	(29,955,242)
Efectos de conversión	24,781,506	45,820,677	10,243,391
Ingreso por intereses	(3,368,382)	(6,138,652)	(5,712,082)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	-	-	(731,326)
Gasto por intereses	19,862,673	23,373,256	22,186,990
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	860,125	1,067,316	323,764
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(2,880,866)	3,357,117	(798,467)
Impuestos por recuperar	(6,147,505)	(1,492,217)	(13,967,534)
Pagos anticipados	468,259	(58,298)	(123,165)
Depósitos en garantía otorgados	-	(379,428)	83,863
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(190,045)	736,254	(180,055)
Depósitos en garantía recibidos	1,662,683	1,499,869	182,940
Gastos acumulados	553,705	62,049	(31,639)
Impuestos a la utilidad pagados	(722,775)	(1,943,319)	128,652
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	68,276,845	68,688,822	32,836,655
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(157,437,522)	(116,674,635)	(118,513,768)
Adquisición de equipo de oficina	(716,203)	(1,609,395)	(117,336)
Activos financieros con fines de negociación	178,168,504	(154,357,714)	138,026,032
Precio de venta de propiedades de inversión	-	-	4,649,526
Intereses cobrados	3,368,382	6,138,652	5,712,082
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	23,383,161	(266,503,092)	29,756,536
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Emisión de capital	-	224,059,555	-
Depósitos en garantía pagados	(1,672,342)	-	-
Depósitos en garantía cobrados	2,750,579	-	-
Intereses pagados	(21,455,480)	(23,239,628)	(22,288,846)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	300,000,000	47,500,000	-
Pago de deuda a largo plazo	(298,069,960)	(8,629,108)	(11,288,678)
Dividendos pagados	(28,825,690)	(22,321,140)	(16,846,565)
Recompra de acciones	(11,659,246)	(998,633)	-
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(5,817,632)	(850,951)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(64,749,771)	215,520,095	(50,424,089)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(3,896,537)	61,770	(9,792,129)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	23,013,698	17,767,595	2,376,973
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	28,442,365	10,674,770	8,297,797
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 4	\$ 51,456,063	\$ 28,442,365	\$ 10,674,770

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 (En dólares americanos)

## 1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("VESTA"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos N° 90, Torre II Piso 28, Ciudad de México.

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

El 28 de enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,272,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla "S" bajo el "Securities Act of 1933". El precio de la oferta fue de \$ 27 pesos mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión que ascendieron a \$224,059,555 neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de febrero de 2015.

El día 22 de julio de 2016 la Entidad obtuvo un contrato de crédito a cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de este préstamo fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2016, no ha sido usada. El 27 de julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda a 10 años con *Metropolitan Life Insurance Company* ("Metlife") por \$150,000,000. Los recursos de ambos créditos mencionados fueron utilizados por la Entidad para el pago de la deuda a largo plazo con *Blackstone*.

## 2. Políticas contables significativas

### 2.1 Declaración de cumplimiento

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

### 2.2 Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;

- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

### 2.3 Bases de consolidación de los estados financieros

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

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2016	2015	2014	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	-	Proporciona servicios administrativos

### 2.4 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una “operación extranjera” bajo IFRS. La moneda de registro de VESTA y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las

partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

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

## **2.5 Efectivo 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 tesorería (CETES) y fondos de mercado.

## **2.6 Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

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

### **2.6.1 Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

### **2.6.2 Activos financieros a FVTPL**

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquiriente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si: Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o

El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;

Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

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

La Entidad no tiene ningún activo a FVTPL.

#### 2.6.3 Método de interés efectivo en activos financieros

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

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

#### 2.6.4 Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas por pagar con arrendamientos operativos y otros) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

#### 2.6.5 Baja de un activo financiero

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

### 2.7 Propiedades de inversión

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

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

### 2.8 Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

### 2.9 Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la

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

## **2.10 Provisiones**

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

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

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

## **2.11 Pasivos financieros**

### **2.11.1 Pasivos financieros**

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

### **2.11.2 Otros pasivos financieros**

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

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

### **2.11.3 Baja de pasivos financieros**

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

## **2.12 Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación en los beneficios de los empleados ("PTU")**

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

### **Participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")**

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

## **2.13 Beneficios a empleados por terminación**

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

## **2.14 Pagos basados en acciones**

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 16.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

## **2.15 Arrendamientos**

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

La Entidad como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

La Entidad como arrendatario

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del activo arrendado. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.

## **2.16 Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.

### **2.16.1 Impuesto a la utilidad causados**

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

### **2.16.2 Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las

diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

### 2.16.3 Impuestos causados y diferidos

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

## 2.17 Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

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

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

## 2.18 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria es el resultado de dividir la utilidad del año entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el periodo. La utilidad por acción diluida es determinada ajustando la utilidad consolidada del año y las acciones ordinarias con la hipótesis de que los compromisos de la Entidad de emitir o intercambiar sus propias acciones se cumplirán a menos que los efectos de dichos instrumentos sean considerados anti dilutivos (por ejemplo, en un periodo en el cual la Entidad haya incurrido en una pérdida neta).

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, 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 2016.

### Modificaciones a la IAS 1 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones a la IAS 1 dan algunas orientaciones sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica.

## 2.20 IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

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

IFRS 9	Instrumentos Financieros <sup>2</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes <sup>2</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>3</sup>
Modificaciones a la IAS 12	Impuestos a la utilidad <sup>1</sup>
Modificaciones a la IAS 7	Estados de flujo de efectivo <sup>1</sup>
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones <sup>2</sup>

1 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, permitiéndose la aplicación temprana.

2 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación temprana.

3 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la 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 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- La IFRS 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de IAS 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de

cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y reemplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad.

### **IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes**

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 reemplazará las guías de reconocimiento de ingreso actuales incluidas en la IAS 18 Ingresos, IAS 11 Contratos de Construcción, así como sus interpretaciones.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1: Identificar el contrato o contratos con el cliente;
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

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

### **IFRS 16 Arrendamientos**

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

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

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

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

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

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

**Modificaciones la IAS 12 Impuesto a la utilidad: Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferido por Pérdidas No Realizadas, aclarar cómo contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.**

La IAS 12 establece requisitos sobre el reconocimiento y la medición de pasivos o activos por impuestos corrientes o diferidos. Las enmiendas aclaran los requisitos sobre el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, para abordar la diversidad en la práctica.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no espera impactos significantes como resultado de estas modificaciones.

**Modificaciones la IAS 7 Estados de Flujos de Efectivo: Proporcionar revelaciones**

Las modificaciones con iniciativa de revelación (Modificaciones a la IAS 7) vienen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento.

Para alcanzar este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiamiento sean revelados (en la medida necesaria): (i) cambios en los flujos de efectivo de financiamiento; (ii) cambios derivados de la obtención o pérdida de control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de las variaciones de tipo de cambio; (iv) cambios en valor razonable; y (v) otros cambios.

Las entidades están obligadas a aplicar las modificaciones para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite la aplicación anticipada.

La administración de la Entidad espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

**Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de los Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones a la IFRS 2 Pagos Basados en Acciones, aclaran la clasificación y la medición de las transacciones de pagos basados en acciones. Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a la contabilización de transacciones de pagos basados en acciones pagados en efectivo; la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta; y contabilización por modificaciones de transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo a liquidables mediante instrumentos de capital. Estas modificaciones son aplicables para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones se aplican de manera prospectiva.

La administración de la Entidad no espera que haya algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

### **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 que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

### 3.1 Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

## 4. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	2016	2015	2014
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 48,054,432	\$ 21,632,285	\$ 6,848,378
Efectivo restringido circulante	2,666,319	6,112,770	3,826,392
	50,720,751	27,745,055	10,674,770
Efectivo restringido no circulante	735,312	697,310	-
	\$ 51,456,063	\$ 28,442,365	\$ 10,674,770

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

	2016	2015	2014
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 10,438,157	\$ 9,216,603	\$ 22,043,687
ISR por recuperar	11,320,220	11,541,336	5,602,192
Otras cuentas por cobrar	36,104	64,641	66,415
	\$ 21,794,481	\$ 20,822,580	\$ 27,712,294

## 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:

	2016	2015	2014
0-30 días	\$ 4,541,467	\$ 2,955,085	\$ 6,392,749
30-60 días	1,588,869	424,763	861,273
60-90 días	551,533	332,338	87,726
Más de 90 días	347,106	435,923	163,478
Total	\$ 7,028,975	\$ 4,148,109	\$ 7,505,226

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 64%, 71% y 85% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2016, 2015 y 2014, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 22%, 10% y 11% del total el saldo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 8%, 8% y 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 5%, 11% y 2% del total del saldo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

### 7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 31 de diciembre de 2016 es de US \$41,314, la cual fue creada en 2016. Durante el 2015 y 2014 no se crearon reservas para cuentas incobrables.

### 7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, uno de los clientes de la Entidad adeuda US \$2,040,061 que equivale al 20%, US \$830,135 que equivale al 20% y US \$5,646,339 que equivale al 75%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 11, 12% y 17% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, dos de los clientes de la entidad representaban el 21% y 18% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos; sin embargo, ninguno de estos clientes representaron más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos al 31 de diciembre de 2016.

### 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 término 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:

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Antes de un año	\$ 100,997,236	\$ 85,322,145	\$ 70,629,698
Después de un año y antes de 3 años	170,779,851	145,954,674	122,117,261
Después de 3 años y antes de 5 años	191,181,511	147,512,967	115,421,411
Después de 5 años	159,893,939	140,891,280	118,579,372
	\$ 622,852,537	\$ 519,681,066	\$ 426,747,742

## 8. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2016: 9.75% 2015: 9.50% 2014: 9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 3.5% en 2016 y 3.4% en 2015 y 2014 U.S.: 2.2% en 2016 y 2.1% en 2015 y 2014	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Tipo de cambio – peso mexicano por 1\$	2016: 20.00 2015: 16.03 2014: 13.60	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2016 \$105,893 y \$134,473 en 2015	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Terreno y construcción	\$ 1,393,000,000	\$ 1,198,208,983	\$ 1,092,424,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	9,652,444	2,770,159	395,921
Reserva territorial	79,377,000	58,602,000	64,740,000
	1,482,029,444	1,259,581,142	1,157,560,904
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(66,314,682)	(44,651,137)	(56,208,082)
Saldo al final del año	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Saldo al inicio del año	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585
Adiciones	158,013,760	103,125,702	123,431,195
Propiedades de inversión vendidas	-	-	(3,918,200)
Efecto de conversión de moneda extranjera	(24,233,614)	(20,992,577)	-
Ganancia por revaluación	67,004,611	31,444,058	29,955,242
Saldo al final del año	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822

Un total de US \$1,077,234 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2016 y no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2015, un total de US \$500,996 correspondientes a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas; estas adiciones fueron pagadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

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 con 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 2016, el tiempo remanente es de 42 años.

Proyectos Aeroespaciales fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 42 años al 31 de diciembre de 2016). 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 término del fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. ("Nissan") para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan ("Parque DSP") localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un fideicomiso (fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de 40 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados), 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 metros cuadrados) y 16,791,931 pies cuadrados (1,560,021 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 89.2%, 86.7% y 87.3%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 las propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados), 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados) y 2,870,847 pies cuadrados (266,710 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 8.9%, 14.31% y 11.68% del total del área rentable de la Entidad.

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

## **9. Deuda a largo plazo**

El 22 de julio de 2016 la Entidad contrató deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2016 no ha sido utilizada. El 27 de julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife

por un monto de \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016. La deuda a largo plazo está representado por los siguientes documentos por pagar:

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Julio 2016	150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$150,000,000	\$ -	\$ -
Julio 2016	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	-	-
Abril 2015	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000	-
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	11,736	Agosto 2016		4,990,210	5,134,727
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,281	Agosto 2016		1,393,073	1,433,480
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	10,441	Agosto 2016		4,437,481	4,566,048
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	24,146	Agosto 2016		10,247,179	10,544,502
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	274,440*	Agosto 2016		21,237,473	21,807,521
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	25,336	Agosto 2016		7,767,320	8,079,295
Julio 2006	50,000,000	7.17%	99,961	Agosto 2016		47,256,946	48,487,816
Julio 2006	12,000,000	7.17%	23,991	Agosto 2016		10,609,960	10,905,370
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	19,948	Agosto 2016		8,961,734	9,207,363
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	15,330	Agosto 2016		6,887,259	7,076,029
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	17,717	Agosto 2016		8,006,030	8,224,187
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	25,234	Agosto 2016		11,343,196	11,653,920
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	12,182	Agosto 2016		5,475,496	5,625,506
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	15,359	Agosto 2016		6,905,008	7,094,132
Abril 2008	32,811,066	6.47%	73,846	Agosto 2016		28,271,033	29,193,227
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto 2016		1,437,785	1,484,686
Abril 2008 *	7,339,899	6.62%	183,115*	Agosto 2016		11,718,557	12,097,602
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,936	Agosto 2016		4,570,012	4,719,073
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto 2016		5,431,327	5,608,491
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto 2016		16,167,177	16,615,833
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	56,729	Agosto 2016		24,171,582	24,870,114
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto 2016		16,778,331	17,264,976
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto 2016		24,392,657	25,080,968
Julio 2012	5,000,000	6.15%	1 45	Agosto 2016		4,364,210	4,526,111
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto 2016		5,248,924	5,438,091
					347,500,000	345,569,960	306,739,068
Menos: porción circulante						- (298,069,960)	(8,629,108)
Menos: Costos directos de e emisión de deuda					(6,628,583)	(810,951)	-
					-	-	298,109,960
Total de deuda a largo plazo					\$340,871,417	\$46,689,049	\$298,109,960

\* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (*London Interbank Offered Rate* por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.

(2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad.

(3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.

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

El contrato de crédito obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2016.

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

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

A partir de diciembre de 2017	\$	-
A partir de diciembre de 2018		123,019
A partir de diciembre de 2019		763,388
A partir de diciembre de 2020		791,939
A partir de diciembre de 2021		833,388
Después		344,988,266
Menos: Costo de emisión directa		(6,628,583)
Total de la deuda a largo plazo	\$	340,871,417

## 10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 es como sigue:

	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	3,696	5,000	3,696	5,000	3,696
Capital variable						
Series B	621,092,663	450,876,454	631,134,923	455,738,039	507,447,012	370,365,016
Total	\$621,097,663	\$450,880,150	\$631,139,923	\$455,741,735	\$507,452,012	\$370,368,712

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, había un total de 10,626,460 y 586,200, respectivamente, acciones en tesorería.

## 10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2014	507,452,012	370,368,712	211,869,157
Incremento de capital social del 28 de enero 2015	124,272,111	85,749,137	144,250,863
Costos directos por emisión de capital	-	-	(8,486,350)
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	-	2,545,905
Recompra de acciones	(586,200)	(376,114)	(622,519)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	631,139,923	455,741,735	349,557,056
Acciones adjudicadas	163,089	104,640	173,193
Recompra de acciones	(10,203,349)	(4,944,225)	(6,693,021)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	621,097,663	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228

## 10.3 Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente US \$0.046 por acción, equivalente a US \$28,825,690. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 19 de abril de 2016.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente US \$0.035 por acción, equivalente a US \$22,321,140. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 30 de abril de 2015.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2014, se decretó el pago de un dividendo de \$0.033 por acción, equivalente a \$16,846,565, el cual fue pagado en efectivo el 4 de abril de 2014. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

## 11. Utilidad por acción

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

		2016		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción	
Utilidad del año	\$ 45,082,793	630,259,650	\$	0.072
		2015		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción	
Pérdida del año	\$ (3,825,172)	622,206,426	\$	(0.006)
		2014		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción	
Utilidad del año	\$ 24,221,997	507,452,012	\$	0.05

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, la utilidad básica y diluida por acción son la misma debido a que solo existen 226,159 instrumentos considerados potencialmente dilutivos y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, todos los instrumentos potencialmente dilutivos son considerados anti-dilutivos debido a que la Entidad incurrió en una pérdida en el año.

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

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

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Impuesto predial	\$ 1,090,743	\$ 943,499	\$ 881,644
Seguros	302,400	274,669	312,383
Mantenimiento	748,043	468,528	484,080
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,243,203	889,824	1,083,158
	\$ 3,384,389	\$ 2,576,520	\$ 2,761,265

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Impuesto predial	\$ 293,602	\$ 343,443	\$ 269,412
Seguros	51,280	52,879	47,606
Mantenimiento	148,689	91,689	43,648
Otros gastos relacionados con las propiedades	498,486	465,476	478,018
	992,057	953,487	838,684
	\$ 4,376,446	\$ 3,530,007	\$ 3,599,949

### 12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Beneficios a los empleados y otros	\$ 6,270,379	\$ 5,044,294	\$ 6,597,970
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,212,794	902,242	873,927
Honorarios de adquisición de propiedades	352,357	358,903	214,986
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	181,309	160,695	241,284
Gastos de mercadotecnia	1,136,642	1,078,389	48,676
Otros	1,223,070	1,220,641	2,339
	10,376,551	8,765,164	7,979,182
Incentivo a largo plazo – Nota 16	860,125	1,067,316	323,764
	\$ 11,236,676	\$ 9,832,480	\$ 8,302,946

## 13. Impuestos a la utilidad

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

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 6,134,040	\$ 2,501,584	\$ 2,801,516
Diferido	48,862,618	35,363,577	24,122,516
Total de impuestos diferidos	\$ 54,966,658	\$ 37,865,161	\$ 26,924,032

**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:**

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	27%	90%	33%
Efectos de la inflación	(4)%	(12)%	(12)%
Otros	2%	3%	2%
Tasa efectiva	55%	111%	53%

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (199,134,089)	\$ (160,640,067)	\$ (124,338,843)
Pérdidas fiscales por amortizar	14,205,287	15,635,979	7,670,338
Otras provisiones y pagos anticipados	(804,262)	863,558	1,027,385
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)

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

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

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)	\$ (91,518,604)
Movimientos incluidos en resultados	(48,862,618)	(35,363,577)	(24,122,516)
Movimientos incluidos en capital	-	2,545,905	-
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	7,270,084	4,318,262	-
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)

**13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2016 son:**

Año de vencimiento	Pérdidas Fiscales
2023	\$ 7,231,663
2024	5,067,399
2025	16,228,645
2026	18,823,251
	\$ 47,350,958

## 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:

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Deuda	\$ 340,871,417	\$ 344,759,009	\$ 306,739,068
Efectivo y equivalentes de efectivo	(50,720,751)	(28,442,365)	(10,674,770)
Activos financieros con fines de negociación	(613,015)	(203,563,025)	(95,025,988)
Deuda neta	289,537,651	112,735,619	201,038,310
Capital	959,384,899	974,786,984	797,735,864
Índice de deuda neta a capital	30%	12%	25%

#### 14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

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

#### 14.4 Administración del riesgo financiero

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

#### 14.5 Riesgo de mercado

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

#### 14.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

	2016	2015	2014
<b>Tipos de cambio:</b>			
Pesos por dólar al final del año	20.6640	17.2065	14.7180
Pesos por dólar promedio durante el año	18.6567	15.8546	13.2996
<b>Activos monetarios</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	515,823,400	3,982,261,268	1,592,246,030
Dólares Americanos	\$ 361,656	\$ 361,656	\$ 229,640
<b>Pasivos monetarios</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	22,097,747	11,669,674	22,085,067
Dólares Americanos	\$ 38,691,165	\$ 38,691,165	\$ 39,820,378

#### **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.

	2016	2015	2014
<b>Impacto en resultados</b>			
Peso mexicano – 10% de incremento – ganancia	\$ (2,654,782)	\$ (20,978,286)	\$ (9,698,458)
Peso mexicano – 10% de depreciación – pérdida	2,172,094	25,640,127	11,853,671
Dólar americano – 10% de incremento – pérdida	(3,932,951)	3,832,950	4,381,318
Dólar americano – 10% de depreciación – ganancia	3,932,951	(3,832,950)	(4,381,318)

#### **14.7 Administración del riesgo de tasas de interés**

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

#### **14.8 Administración del riesgo de crédito**

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

Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial,

médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 42%, 20% y el 75% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 11%, 12% y 17% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

#### 14.9 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	%					
Deuda a largo plazo	3.7	\$ -	\$ -	\$150,000,000	\$197,500,000	\$347,500,000
Intereses		3,303,562	13,397,781	57,817,780	22,618,372	97,137,496
		\$3,303,562	\$13,397,781	\$207,817,780	\$220,118,372	\$444,637,496

#### 14.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

14.10.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 es de US \$347,500,000, US \$357,219,742 y US \$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 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

### 15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

#### 15.1 Compensación del personal clave de la administración:

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

	2016	2015	2014
Beneficios a corto plazo	\$ 4,244,235	\$ 3,932,214	\$ 3,386,779
Gasto por compensación basada en acciones	860,125	1,067,316	323,764
	\$ 5,104,450	\$ 4,999,530	\$ 3,710,543

## 16. Pagos basados en acciones

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

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

- i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo VESTA Visión 20/20 (el plan de incentivo VESTA Visión 20/20), aprobado por el Consejo de Administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno Relativo Total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento. El número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.
- ii. El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa.
- iii. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.
- iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el Consejo de Administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en Tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

### 16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo VESTA Visión 20/20 – De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2016, se otorgaron un total de 993,678 acciones. Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2015 no hubo acciones otorgadas; sin embargo, fue registrado un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando el modelo de valuación Monte Carlo el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, pagos basados en acciones, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

### 16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por lo años que terminaron al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
VESTA Visión 20/20	\$ 840,985	\$ 773,382	\$ -
Plan de Incentivo 2014	19,140	293,934	323,764
Total	\$ 860,125	\$ 1,067,316	\$ 323,764

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

### 16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2016 existen un total de 1,219,837 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 32 meses.

## 17. Contingencias, litigios y compromisos

### Litigios

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

### Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 36 años respectivamente.

## 18. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 14 de febrero de 2017, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

# ÍNDICE DE CONTENIDO GRI G4

Contenidos Básicos Generales	Página	Descripción
<b>Estrategia y Análisis</b>		
G4-1	4	Declaración del Presidente del Consejo de Administración, Director General o equivalente sobre la importancia de la sostenibilidad para la organización y la estrategia para abordarla.
G4-2	32	Principales impactos, riesgos y oportunidades.
<b>Perfil de la organización</b>		
G4-3	144	Nombre de la organización.
G4-4	12	Marcas, productos y/o servicios.
G4-5	145	Sede de la organización.
G4-6	14	Países donde la organización tiene operaciones.
G4-7	144	Naturaleza del régimen de propiedad y su forma jurídica.
G4-8	14, 16	Mercados servidos (con desglose geográfico, sectores que atiende, tipos de clientes y destinatarios).
G4-9	54	Tamaño de la organización (número de empleados, de operaciones, ventas o ingresos netos, capitalización y cantidad de productos o servicios que ofrecen).
G4-10	54	Número de empleados por contrato laboral y género.
G4-11	54	Porcentaje de empleados cubiertos por convenios colectivos.
G4-12	20	Cadena de suministro de la organización.
G4-13	144	Cambios significativos durante el período cubierto en el tamaño, la estructura, la propiedad accionaria o la cadena de suministro de la organización.
G4-14	52	Cómo aborda la organización el principio de precaución.
G4-15	70	Cartas, principios e iniciativas externas sociales, ambientales y económicas que la organización suscribe o ha adoptado.
G4-16	70	Asociaciones a las que pertenece o en las que participa la organización.
<b>Aspectos materiales y cobertura</b>		
G4-17	46, 144	Entidades que figuran en los estados financieros consolidados y equivalentes.
G4-18	98	Definición del proceso del contenido de la memoria y cobertura de cada aspecto.
G4-19	98	Listado de aspectos materiales identificados en el proceso de definición del contenido de la memoria.
G4-20	98	Cobertura de cada aspecto material dentro de la organización o cualquier limitación que afecte la cobertura.
G4-21	98	Límite de cada aspecto material fuera de la organización.
G4-22	144	Efectos por la reformulación de información de informes anteriores.
G4-23	144	Cambios significativos en alcance y cobertura de cada aspecto con respecto a memorias anteriores.
<b>Participación de los Grupos de Interés</b>		
G4-24	66	Listado de los grupos de interés de la organización.
G4-25	66	En qué se basa la elección de los grupos de interés.
G4-26	66	Enfoque de la organización sobre la participación de los grupos de interés.
G4-27	66	Temas surgidos a raíz de la participación de los grupos de interés.
<b>Perfil de la memoria</b>		
G4-28	144	Período cubierto por la memoria.
G4-29	144	Fecha del último informe.
G4-30	144	Ciclo de presentación de informes (anual, bienal).
G4-31	145	Contacto para información sobre la memoria.
G4-32	138	Índice de contenidos y opción de conformidad con la Guía: esencial o exhaustiva.
G4-33	144	Políticas y prácticas con respecto a la verificación externa de la memoria.
<b>Gobierno</b>		
G4-34	46	Estructura de gobierno de la organización, incluyendo comités del más alto órgano de gobierno y sus responsabilidades sobre impactos sociales, económicos y ambientales.
G4-35	32, 54	Proceso del órgano superior de gobierno para delegar su autoridad a la alta dirección y otros empleados en cuestiones económicas, sociales y ambientales.
G4-36	32, 54	Cargos ejecutivos o con responsabilidad en cuestiones económicas, ambientales y sociales.
G4-37	46	Proceso de consulta de los grupos de interés y el órgano superior de gobierno sobre cuestiones económicas, sociales y ambientales.
G4-38	46	Composición del órgano superior de gobierno y sus comités.
G4-39	46	Indicar si quien ocupa el órgano superior de gobierno también tiene un puesto ejecutivo, describir sus funciones dentro de la gestión de la organización y la razón de esta disposición.
G4-40	46	Procesos de nombramiento y selección del órgano superior de gobierno y sus comités.
G4-41	46, 52	Procesos del órgano superior de gobierno en la prevención y gestión de conflicto de interés, indicar si éstos se comunican a los grupos de interés.
G4-42	46	Funciones del órgano superior de gobierno y de la alta dirección en el desarrollo, aprobación y actualización del propósito, valores o declaraciones de misión, estrategias y políticas.
G4-43	46	Medidas que se hayan adoptado para el conocimiento colectivo del órgano superior de gobierno con relación a los asuntos económicos, sociales y ambientales.
G4-44	46	Evaluación y medidas tomadas del desempeño del máximo órgano de gobierno con relación a los temas económicos, sociales y ambientales. Indicar si la evaluación es independiente o autoevaluación y su frecuencia.
G4-45	51, 98	Identificación y gestión de impactos, riesgos y oportunidades. Indicar si se hacen consultas a los grupos de interés al respecto.
G4-46	51	Función del órgano superior de gobierno en análisis de la eficacia de los procesos de gestión del riesgo.
G4-47	51	Frecuencia con la que el órgano superior de gobierno analiza riesgos y oportunidades.
G4-48	46	Comité o cargo de mayor importancia que aprueba la memoria de sostenibilidad.
G4-49	46	Comunicación de asuntos importantes al órgano superior de gobierno.
G4-50	46	Naturaleza y número de preocupaciones que se transmitieron al órgano superior de gobierno, mecanismos para abordadas y evaluarlas.
G4-51	46	Políticas de remuneración para el órgano superior de gobierno y la alta dirección.
G4-52	46	Procesos mediante los cuales se determina la remuneración, y si consultores independientes se involucran.
G4-53	46	Cómo se solicita y se tiene en cuenta la opinión de los grupos de interés en cuanto a la retribución.
G4-54	54	Relación entre la persona mejor pagada con la retribución total anual media de toda la plantilla sin contar a la mejor pagada, esto de cada país.
G4-55	54	Relación entre el incremento porcentual de la persona mejor pagada con el incremento porcentual de la retribución total anual media de toda la plantilla, esto de cada país.
<b>Ética e Integridad</b>		
G4-56	10, 30, 52	Valores, principios, estándares y normas de la organización, como el código de conducta o el código de ética.
G4-57	52	Mecanismos internos y externos de asesoramiento en pro de una conducta ética y lícita.
G4-58	52	Mecanismos internos y externos de denuncias de conductas poco éticas o ilícitas.

Contenidos Básicos Específicos			
Información sobre el enfoque de gestión e indicadores	Página	Descripción	Omisiones
<b>ECONOMÍA</b>			
<b>Desempeño Económico</b>			
G4-EC1	42	Valor económico directo generado y distribuido.	
G4-EC2	51, 98	Consecuencias económicas, riesgos y oportunidades para la organización debido al cambio climático.	
G4-EC3	54	Plan de prestaciones.	
G4-EC4	-	Ayudas económicas otorgadas por gobiernos.	En 2016 VESTA no recibió financiamiento de instituciones gubernamentales.
<b>Presencia en el mercado</b>			
G4-EC5	54	Relación entre el salario inicial desglosado por sexo y el salario mínimo local en lugares con operaciones significativas.	
G4-EC6	62	Porcentaje de contratación local de altos directivos.	
<b>Consecuencias económicas indirectas</b>			
G4-EC7	74	Desarrollo e impacto de la inversión en infraestructura y servicios.	
G4-EC8	42	Impactos económicos indirectos.	
<b>Prácticas de adquisición</b>			
G4-EC9	-	Porcentaje de gasto en proveedores locales.	El indicador no se ha reportado ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos realizando la gestión necesaria para medir este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.

<b>MEDIO AMBIENTE</b>			
<b>Materiales</b>			
G4-EN1	88	Materiales utilizados por peso y volumen.	
G4-EN2	88	Porcentaje de materiales utilizados que son reciclados.	
<b>Energía</b>			
G4-EN3	88	Consumo energético interno.	
G4-EN4	-	Consumo energético externo.	No aplica. Por la naturaleza del negocio no tenemos consumo energético externo.
CRE1	88	Intensidad de la energía en inmuebles.	
G4-EN5	88	Intensidad energética.	
G4-EN6	88	Reducción del consumo energético.	
G4-EN7	84, 88	Reducciones de requisitos energéticos de productos y servicios.	
<b>Agua</b>			
G4-EN8	94	Captación total de agua por fuentes.	
G4-EN9	94	Fuentes de agua afectadas por captación.	
G4-EN10	94	Porcentaje de agua reciclada y reutilizada.	
CRE2	94	Intensidad de uso de agua por edificación.	
<b>Biodiversidad</b>			
G4-EN11	95	Instalaciones que contengan o estén ubicadas en áreas protegidas o no de gran valor para la biodiversidad.	
G4-EN12	95	Impactos en biodiversidad derivados de las actividades, productos y servicios.	
G4-EN13	95	Protección o restauración de hábitats.	
G4-EN14	95	Especies y hábitats afectados según el nivel de peligro de extinción de la especie.	
<b>Emisiones</b>			
G4-EN15	-	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	El indicador no se ha reportado ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos analizando proveedores expertos que nos ayuden a cuantificar este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.
G4-EN16	94	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	
G4-EN17	-	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	El indicador no se ha reportado ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos analizando proveedores expertos que nos ayuden a cuantificar este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.
CRE3	94	Intensidad de las emisiones de GEI derivadas de las edificaciones.	
G4-EN18	95	Intensidad de las emisiones de GEI.	
G4-EN19	84, 94	Reducción de las emisiones de GEI.	
G4-EN20	-	Emisiones de sustancias que agotan el ozono.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, no emitimos sustancias que agotan el ozono.
G4-EN21	-	NOx, SOx, y otras emisiones atmosféricas significativas.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, las emisiones destructoras de la capa de ozono, NOx, SOx y otras emisiones que se derivan de la construcción no recaen en Vesta, sino en un tercero.

<b>Efluentes y residuos</b>			
G4-EN22	94	Vertimiento total de aguas según su calidad y destino.	
G4-EN23	95	Peso total de residuos según tipo y método de tratamiento.	
G4-EN24	95	Número y volumen de derrames significativos.	
G4-EN25	95	Peso de residuos peligrosos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos (anexos I, II, III y VIII Convenio de Basilea).	
CRE5	94	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para el uso actual y potencial de la tierra, de acuerdo al marco legal correspondiente.	
G4-EN26	94	Recursos hídricos y hábitats afectados significativamente por vertidos y escorrentía.	
<b>Productos y servicios</b>			
G4-EN27	84	Mitigación de impacto ambiental de productos y servicios.	
G4-EN28	-	Recuperación de materiales de embalaje al final de su vida útil.	No aplica. Por la naturaleza del negocio no embalamos nuestros productos y no se recuperan al final de su vida útil.
<b>Cumplimiento regulatorio</b>			
G4-EN29	94, 95	Multas por incumplimiento de la normativa ambiental.	
<b>Transporte</b>			
G4-EN30	-	Impactos ambientales por el transporte de productos, materiales y personal.	Información no disponible para transporte de personal, estamos realizando la gestión necesaria para medir este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018. Los impactos sobre productos y materiales no aplican para nuestro negocio.
<b>General</b>			
G4-EN31	84	Gastos e inversiones ambientales.	
<b>Evaluación ambiental de los proveedores</b>			
G4-EN32	20	Porcentaje de nuevos proveedores que se examinaron en función de criterios ambientales.	
G4-EN33	-	Impactos ambientales negativos significativos, reales y potenciales en la cadena de suministro y medidas al respecto.	Información no disponible. Estamos realizando la gestión necesaria para medir este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.
<b>Mecanismos de reclamación ambiental</b>			
G4-EN34	94	Número de reclamaciones ambientales presentadas, abordadas y resueltas.	
<b>DESEMPEÑO SOCIAL</b>			
<b>Prácticas Laborales y Trabajo Digno</b>			
<b>Empleo</b>			
G4-LA1	54	Número y tasa de contrataciones y rotación media de empleados, desglosado por grupo etario, edad, sexo y región.	
G4-LA2	54	Prestaciones a empleados de jornada completa que no se ofrecen a empleados temporales o de media jornada.	
G4-LA3	54	Reincorporación al trabajo y retención por maternidad o paternidad, desglosados por sexo.	
<b>Relaciones entre los trabajadores y la dirección</b>			
G4-LA4	-	Preaviso de cambios organizacionales y especificación en convenios colectivos.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, el 100% de los colaboradores son de confianza.
<b>Salud y seguridad en el trabajo</b>			
G4-LA5	62	Porcentaje de trabajadores en comités de salud y seguridad.	
G4-LA6	62	Tipo y tasa de lesiones, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y víctimas mortales relacionadas con el trabajo por región y sexo.	
G4-LA7	62	Trabajadores cuya profesión tiene incidencia o riesgo elevado de enfermedad.	
CRE6	62	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	
G4-LA8	-	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, el 100% de los colaboradores son de confianza.
<b>Capacitación y educación</b>			
G4-LA9	62	Promedio de horas de capacitación anual por empleado, desglosado por sexo y categoría laboral.	
G4-LA10	62	Programas de gestión de habilidades y formación continua.	
G4-LA11	62	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares de desempeño y desarrollo profesional, desglosado por sexo y categoría profesional.	
<b>Diversidad e igualdad de oportunidades</b>			
G4-LA12	46, 54	Composición de los órganos de gobierno y desglose de plantilla por categoría profesional, sexo, edad, pertenencia a minorías y otros indicadores de diversidad.	
<b>Igualdad de retribución entre hombres y mujeres</b>			
G4-LA13	54	Relación de salario base de hombres con respecto al de mujeres, por categoría profesional.	

Evaluación de las prácticas laborales de los proveedores		
G4-LA14	20	Porcentaje de nuevos proveedores que se examinaron en función de criterios laborales.
G4-LA15	-	Impactos negativos significativos, reales y potenciales en las prácticas laborales en la cadena de suministro y medidas al respecto.
Es requisito para las constructoras que trabajan en nuestros desarrollos la contratación de empresas legalmente constituidas, con registro patronal ante el IMSS y con programas de seguridad de obras. La mayoría de nuestros contratistas generales cuentan con supervisores especialistas en seguridad, algunos están certificados en ISO 18000 o han participado en programas oficiales de Industria Segura.		
Mecanismos de reclamación sobre las prácticas laborales		
G4-LA16	52	Número de reclamaciones sobre prácticas laborales presentadas, abordadas y resueltas formalmente.
Derechos Humanos		
Inversión		
G4-HR1	52	Contratos y acuerdos de inversión con cláusulas de derechos humanos.
G4-HR2	52	Capacitación en derechos humanos, incluido el porcentaje de empleados capacitados.
No discriminación		
G4-HR3	52	Casos de discriminación y medidas correctivas adoptadas.
Libertad de asociación y negociación colectiva		
G4-HR4	52	Identificación de centros donde la libertad de asociación puede infringirse o estar amenazada, medidas para defender estos derechos.
Trabajo infantil		
G4-HR5	52	Medidas contra la explotación infantil.
Trabajo forzoso		
G4-HR6	52	Medidas contra el trabajo forzado.
Medidas de seguridad		
G4-HR7	-	Formación de personal de seguridad capacitado en políticas y procedimientos de la organización en derechos humanos.
Información no disponible. Estamos realizando la gestión necesaria para medir este indicador, se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2018.		
Derechos de la población indígena		
G4-HR8	52	Número de casos de violación a los derechos de los pueblos indígenas y medidas adoptadas.
Evaluación		
G4-HR9	52	Porcentaje de centros evaluados en materia de derechos humanos.
Evaluación de los proveedores en materia de derechos humanos		
G4-HR10	20	Nuevos proveedores analizados en materia de derechos humanos.
G4-HR11	52	Impactos negativos significativos, reales y potenciales en derechos humanos en la cadena de suministro y medidas adoptadas.
Mecanismos de reclamación en materia de derechos humanos		
G4-HR12	52	Número de reclamaciones sobre derechos humanos presentadas, tratadas y resueltas mediante mecanismos formales de reclamación.
Sociedad		
Comunidades locales		
G4-S01	74	Porcentaje de centros donde se han implantado programas de desarrollo, evaluación de impacto y participación de la comunidad local.
G4-S02	74	Centros de operaciones con impactos negativos significativos, posibles o reales en las comunidades locales.
Lucha contra la corrupción		
G4-S03	52	Número y porcentaje de centros donde se han evaluado riesgos relacionados con la corrupción.
G4-S04	52	Políticas y procedimientos de comunicación y capacitación anticorrupción.
G4-S05	52	Casos de corrupción y medidas tomadas.
Políticas públicas		
G4-S06	-	Aportaciones a partidos políticos o instituciones relacionadas por país y destinatario.
En VESTA no realizamos este tipo de aportaciones.		
Prácticas de competencia desleal		
G4-S07	52	Número de demandas por competencia desleal, prácticas de monopolio o contra la libre competencia y resultado.
Cumplimiento regulatorio		
G4-S08	52	Valor monetario de multas y número de sanciones por incumplimiento de la legislación y normativa.

Evaluación de la repercusión social de los proveedores			
G4-S09	20	Porcentaje de nuevos proveedores examinados en función de criterios de repercusión social.	El indicador se encuentra parcialmente contestado.
G4-S010	-	Impactos significativos, reales y potenciales para la sociedad en la cadena de suministro y medidas adoptadas.	El indicador no se ha reportado ya que por el momento no contamos con información documentada para dar respuesta adecuada. Estamos conscientes de la importancia del indicador y realizaremos la gestión necesaria para medirlo. Se estima poder reportarlo en nuestro Informe Anual 2020.
Mecanismos de reclamación por impacto social			
G4-S011	52	Número de reclamaciones sobre impactos sociales presentados, abordados y resueltos mediante mecanismos formales de reclamación.	
CRE7	74	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	

## Responsabilidad Sobre Productos

Salud y seguridad de los clientes			
G4-PR1	12	Porcentaje de categorías de productos y servicios cuyo impacto en salud y seguridad se ha evaluado para promover mejoras.	
G4-PR2	20, 52	Número de incidentes derivados del incumplimiento a la normativa o los códigos voluntarios relativos a impactos de los productos o servicios en salud y seguridad durante su ciclo de vida.	
Etiquetado de los productos y servicios			
G4-PR3	-	Procedimientos de la organización relativos a la información y etiquetado de productos y servicios.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, ninguno de nuestros productos lleva etiquetado.
CRE8	12	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	
G4-PR4	-	Número de incumplimiento a las regulaciones y códigos voluntarios sobre etiquetados.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, ninguno de nuestros productos lleva etiquetado.
G4-PR5	16, 32	Resultados de encuestas para medir satisfacción del cliente.	
Comunicaciones de mercadotecnia			
G4-PR6	-	Venta de productos prohibidos o en litigio.	No aplica. Por la naturaleza del negocio, ninguno de nuestros productos es prohibido ni en litigio.
G4-PR7	-	Número de casos de incumplimiento de la normativa relativa a comunicación de mercadotecnia como publicidad, promoción y patrocinio.	Durante 2016 no se incumplió con ninguna regulación relacionada con publicidad o mercadotecnia.
Privacidad de los clientes			
G4-PR8	52	Reclamaciones por la violación a la privacidad y fuga de datos de clientes.	
Cumplimiento regulatorio			
G4-PR9	94	Costo de multas por incumplimiento a normativa sobre uso y suministro de productos y servicios.	

Se comunica a las audiencias del Informe Anual 2016 de Vesta que:

RYM servicios ambientales internacionales S.C., en adelante e3 Consultora Ambiental, ha concluido una revisión independiente de los contenidos relativos a los impactos económicos, ambientales y sociales de Corporación inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en adelante Vesta, correspondientes al ejercicio anual de 2016.

#### Resumen de actividades

e3 Consultora Ambiental revisó los indicadores de gobierno corporativo, ética, impacto económico, medio ambiente, prácticas laborales, derechos humanos y de responsabilidad con los grupos de interés, incluidos en el informe.

Para validar la calidad de una muestra de indicadores presentados en el Informe Anual 2016 de Vesta, se solicitó acceso a los registros consolidados de información que compartieron los responsables de distintas áreas para la producción del informe.

Con base en los asuntos materiales identificados por la compañía, se comprobó la cobertura de indicadores requerida para un Informe de conformidad con la opción Esencial, de las Guías para la elaboración de memorias de sustentabilidad de Global Reporting Initiative, versión G4.

#### Metodologías

La preparación de este informe de verificación se ha hecho con base en las siguientes normas: AA1000APS e ISAE 3000 y *The external assurance of sustainability reporting*.

La aplicación de los Principios para la elaboración de informes, relativos a la definición del contenido y a la calidad del informe, así como la cobertura de temas materiales y la presentación del Índice de contenidos GRI, se corroboró conforme a los lineamientos de las Guías GRI G4.

#### Conclusiones

No se evidenció que la definición de los contenidos del informe no se haya efectuado con base en los principios de participación de grupos de interés, contexto de sustentabilidad, materialidad y exhaustividad.

No se presentaron situaciones que nos lleven a concluir que hay errores u omisiones importantes sobre la información divulgada en el Informe Anual 2016 de Vesta, con base en la revisión de las evidencias que respaldan las cifras de una muestra de indicadores de la memoria.

No hay evidencia que nos lleve a contradecir que el Informe Anual 2016 de Vesta ha sido elaborado de conformidad con la opción Esencial de las Guías GRI G4.



Lic. Mariana Martínez Valerio  
 Coordinadora de sustentabilidad  
 e3 Consultora Ambiental

#### Recomendaciones

- Consolidar los mecanismos internos de producción del informe anual de sustentabilidad, conforme a los hallazgos y recomendaciones incluidos en el informe interno dirigido al departamento de Sustentabilidad de Vesta.
- Actualizar la metodología de reporte, de acuerdo a los nuevos Estándares GRI para la elaboración de informes anuales de sustentabilidad, presentados en 2016 por la Global Reporting Initiative.

NOTAS: Este trabajo corresponde a un ejercicio de verificación limitada, llevado a cabo bajo encargo de Vesta y ha concluido en el mes de mayo de 2017. De ningún modo puede entenderse como un trabajo de auditoría de las cifras presentadas en el informe o a los mecanismos de control interno para la generación, análisis, cálculo y acervo de la información no financiera de Vesta.

e3 Consultora Ambiental es una firma independiente a la compañía que reporta. El equipo verificador no participó en la elaboración del Informe Anual 2016 de Vesta.

# SOBRE ESTE INFORME

Al igual que hace cinco años, comunicamos la información concerniente a nuestro desempeño económico, social, ambiental, de gobierno corporativo y financiero del periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2016 a través del Informe Anual Integrado 2016 de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.<sup>1</sup>

Este documento está elaborado siguiendo los lineamientos del *Global Reporting Initiative* (GRI), en su versión G4 de conformidad Esencial y verificado por e3Consultora Ambiental. Incluye información de las operaciones de VESTA en los 13 estados de la República Mexicana en los que tenemos operaciones: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Estado de México, Guanajuato,

Jalisco, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tlaxcala y Veracruz.

Con el interés de presentar información transparente, veraz, clara, oportuna y precisa, que vaya en línea con la forma en la que gestionamos la sustentabilidad en VESTA, cada área es responsable de recopilar los indicadores que le competen para que después puedan ser consolidados y validados por el área de Sustentabilidad.

Durante el periodo que comprende este informe no se presentaron cambios significativos en la cobertura, alcance, ni métodos de valoración que modifiquen lo reportado en 2015.

## Entidades financieras reportadas

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

<b>99.99%</b>	QVC, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	QVC II, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Vesta Bajío, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Vesta Baja California, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Vesta Querétaro, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	CIV Infraestructura, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Vesta DSP, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Vesta Management, S de R.L. de C.V.
<b>99.99%</b>	Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S de R.L. de C.V.

## Principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas

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

<sup>1</sup> Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. "VESTA" es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y bajo la regla 144<sup>a</sup> del Mercado de Valores de Estados Unidos de América.

# CONTACTO

## Oficinas Corporativas:

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28  
Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P.  
05120  
Tel: + 52 (55) 5950 0070

## Toluca I:

Av. de las Partidas s/n,  
Col. Villa de Santín Otzolotepec  
Toluca, Estado de México, CP 50070  
Tel: + 52 (722) 249 7283

## Toluca II:

Isidro Fabela No. 120,  
Col. San Blas Otzacatipan  
Toluca, Estado de México, CP 50230

## Querétaro:

Av. de la Montaña 100 Km 28.5 Carretera  
Querétaro-San Luis Potosí  
Parque Industrial Querétaro  
Santa Rosa Jáuregui, Querétaro, C.P. 76220  
Tel: + 52 (442) 240 9273

## Tijuana:

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

## Cd. Juárez:

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

## Aguascalientes:

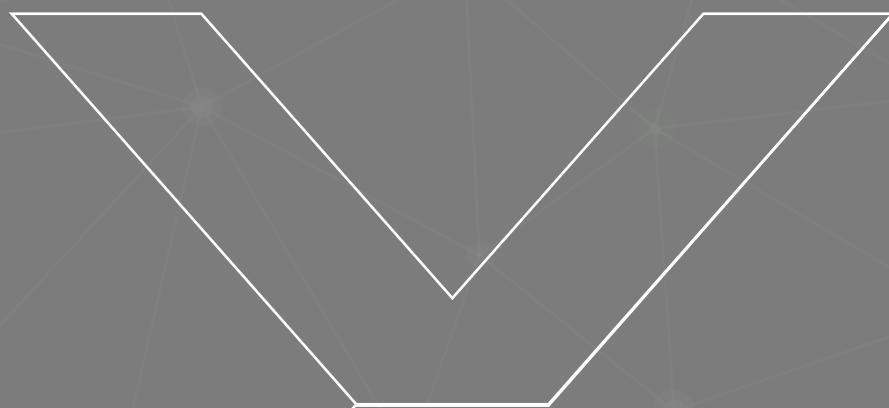
Ejido Peñuelas Carretera Panamericana Sur Km  
112,  
Del. Peñuelas  
Aguascalientes, Aguascalientes. C.P. 20340  
Tel: +52 (449) 688 2601

## Silao:

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

## Tlaxcala

Virgen de la Caridad No. 19 Ciudad Industrial  
Xicotencatl II  
Huamantla, Tlaxcala, CP 90500  
Tel: +52 (247) 102 4736



**VESTA.COM.MX**