

Informe Anual
y Sustentable

2012



Desarrollo Inmobiliario Industrial

El lugar es **México**,
el momento es **ahora**
y la inversión es **VESTA**

Contenido

Perfil de la Organización	1
Cifras Relevantes	5
Carta del Presidente	6
Responsabilidad Social	8
Medio Ambiente	15
Gobierno y Ciudadanía	22
Operación	30
Análisis Financiero y Bursátil	33
Estados Financieros Auditados	42
Sobre este Informe	76
Índice GRI	72
Principios del Pacto Mundial	78
Glosario de Términos	79
Carta de Verificación	80

Perfil de la Organización

Vesta es una empresa dedicada al desarrollo y administración de edificios industriales y centros de distribución para arrendamiento en México. Estamos estratégicamente posicionados para aprovechar el nuevo impulso industrial del país, brindando soluciones integrales y sustentables. Esto se traduce en una gran diversidad de ubicaciones, clientes de clase mundial, arrendamientos de largo plazo y una plataforma de crecimiento segura y rentable.

Misión

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

Visión

“Desarrollar bienes raíces industriales sustentables, consagradas al progreso del hombre”.



Presencia Nacional



Estructura Corporativa

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

QVC, S. de R.L. de C.V.
99.99%

QVCII, S. de R.L. de C.V.
99.99%

Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.
99.99%

Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.
99.99%

Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.
99.99%

Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.
99.99%

WTN Desarrollos Inmobiliarios de México,
S. de R.L. de C.V. 99.99%

CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.
99.97%

Vesta Management, S.C.
99.99%

Vesta DSP, S de R.L. de C.V.
99.99%

Historia VESTA

Vesta inició operaciones en 1998 con el objetivo de convertirse en uno de los desarrolladores de inmuebles industriales y centros de distribución más importantes de México y enfocado a atender las necesidades de clientes multinacionales de clase mundial.

Formamos una compañía con un equipo de trabajo experimentado e innovador y un fuerte gobierno corporativo, con consejeros independientes y comités participativos, que se han traducido en un alto grado de profesionalismo así como una gran institucionalidad y transparencia a nuestras operaciones.

Nuestro objetivo estratégico era convertir a Vesta en una empresa pública y en Julio de 2012 realizamos una exitosa colocación global a través de la Bolsa Mexicana de Valores y bajo la regla 144A del mercado de valores de los EUA, lo que nos ha permitido consolidar una base para un crecimiento sólido y sostenido.

Nuestra filosofía nos está forjando como una empresa institucional y sustentable.



Soluciones Inmobiliarias Industriales

Con la oferta más completa de inmuebles industriales en México, y la mejor calidad en el producto, Vesta satisface la demanda de sus clientes mediante un portafolio diversificado, ubicado estratégicamente en los polos más dinámicos:

		Estado	Superficie (m ²)	Inmuebles (#)	% (m ²)
Productos 1. Parques a la medida 2. Edificios a la medida 3. Edificios Inventario		Estado de México	370,130	18	33.1%
		Querétaro	339,067	27	30.3%
		Baja California	158,471	19	14.2%
		Jalisco	91,060	2	8.1%
		San Luis Potosí	42,628	7	3.8%
		Chihuahua	43,994	6	3.9%
		Guanajuato	33,641	4	3.0%
		Otros	40,295	4	3.6%
		Total	1,119,286	87	100%

Clientes

Nuestra cartera de clientes representa una gran fortaleza para Vesta. Se caracteriza por empresas multinacionales diversificadas en cuanto a los sectores productivos en los que participan y su solidez financiera, además de los atractivos planes de crecimiento y expansión que tienen en México.

Algunos de nuestros clientes son:



RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS RELEVANTES

Cifras en millones de pesos

Concepto	2011	2012	Var. % 12/11
No. de inmuebles	85	87	2.0%
Superficie bruta disponible en M ²	1,055,833	1,119,286	6.0%
Tasa de ocupación	91.2%	89.1%	-210 pbs
No. de Clientes	79	83	5.1%
No. Ubicaciones	11	11	0.0%
Cifras en millones de pesos			
Ingresos	\$ 691.8	\$ 660.3	-5.0%
Costo operativo	\$ 93.9	\$ 52.3	-44.0%
Utilidad bruta	\$ 598.0	\$ 608.0	2.0%
Margen bruto	86.4%	92.1%	564.8 pbs
Costo administrativo	\$ 42.1	\$ 84.6	101.0%
Utilidad operativa	\$ 555.9	\$ 523.5	-6.0%
Margen operativo	80.3%	79.3%	-107.3 pbs
Depreciación y amortización	\$0.8	\$ 0.7	-8.0%
UAFIDA	\$ 556.7	\$ 524.2	-6.0%
Margen UAFIDA	80.5%	79.4%	-107.7 pbs
Gastos por intereses	-\$ 339.9	\$ 273.4	-20.0%
Resultado cambiario - Utilidad (pérdida)	-\$ 85.8	\$ 92.8	-208.0%
Resultado de la revaluación de inmuebles - Utilidad (pérdida)	\$ 326.5	\$ 278.0	-15.0%
Total otros ingresos (Gastos)	-\$ 99.3	\$ 97.4	-198.0%
Utilidad antes de impuestos	\$ 455.8	\$ 620.2	36.0%
Impuestos	\$ 272.8	\$ 100.1	-63.0%
Utilidad del periodo	\$ 183.1	\$ 520.1	184.0%
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras	\$ 78.4	\$ 10.5	-87.0%
Utilidad integral neta del periodo	\$ 261.5	\$ 530.5	103.0%

Concepto	2011	2012	Var. % 12/11
Activo			
Activo circulante	\$ 209.3	\$ 2,189.9	946.0%
Efectivo y equivalentes a efectivo	\$ 66.8	\$ 469.2	602.0%
Activos financieros de negociación	\$ 0.0	\$ 1,528.4	N.A.
Impuestos recuperados	\$ 61.7	\$ 132.6	115.0%
Cuentas por cobrar netas	\$ 80.8	\$ 54.6	-33.0%
Otros activos circulantes	\$ -	\$ -	0.0%
Activo fijo			
Propiedades de inversión	\$ 9,074.4	\$ 9,482.8	5.0%
Equipo de oficina neto	\$ 1.1	\$ 3.8	249.0%
Depósitos en garantía	\$ 38.2	\$ 35.3	-7.0%
Activo total	\$ 9,322.9	\$ 11,711.8	26.0%
Pasivo			
Pasivo con costo corto plazo	\$ 180.0	\$ 125.2	-30.0%
Pasivo con costo largo plazo	\$ 4,435.7	\$ 4,049.4	-9.0%
Pasivo total	\$ 5,679.4	\$ 5,126.1	-10.0%
Capital contable	\$ 3,643.6	\$ 6,585.7	81.0%
No. de acciones en circulación	224,254,556.0	392,878,3561.0	75.0%
Valor contable por acción	\$ 16.2	\$ 16.8	3.0%
Utilidad neta por acción	\$ 0.8	\$ 1.8	16.0%
Valor económico generado	\$ 948.0	\$1,097.0	15.8%
Valor económico distribuido	\$ 778.0	\$ 566.0	-27.2%
Valor económico retenido	\$ 170.0	\$ 531.0	212.1%
Precio al cierre	\$ -	\$ 21.9	NC
Valor de capitalización	\$ -	\$ 8,608.0	NC
ROA	2.8%	4.5%	172.5 pbs
ROE	7.2%	8.1%	87.8 pbs
Las cifras pueden variar por efecto del redondeo de las mismas			
* Tipo de cambio al 31 de diciembre 2011	13.8		
* *Tipo de cambio al 31 de diciembre 2012		12.7	

Mensaje del Presidente del Consejo de Administración y Director General



En el mes de noviembre de 2012, "The Economist" publicó un artículo donde afirmaba que "muchas de las cosas que el mundo cree que sabe sobre México, hoy día ya no son ciertas". Nuestro país se está transformando rápidamente y su potencial está siendo reconocido a nivel internacional.

La competitividad de México en manufactura, el desarrollo de una clase media pujante, una situación macroeconómica saludable y el potencial de aprobación de importantes reformas estructurales, posicionan a nuestro país de manera muy favorable en el ámbito internacional, particularmente frente a nuestros pares.

Ante esta situación, las perspectivas para el sector industrial del país, en especial para sectores como el automotriz, aeroespacial y logístico, son muy atractivas. México se ha convertido en el cuarto exportador de automóviles a nivel mundial y es hoy el mayor receptor de inversión extranjera en el sector aeroespacial.

Nuestra estrategia consiste en ofrecer las mejores soluciones inmobiliarias para capturar este nuevo proceso de industrialización de México, en los polos de mayor desarrollo. Destaca la región Bajío por la atracción de importantes proyectos de las industrias automotriz y aeroespacial.

Durante 2012 cumplimos con todos nuestros compromisos de entrega de proyectos e iniciamos la construcción de cinco edificios inventario en las ciudades de Querétaro, San Luis Potosí y Silao, Guanajuato, con una superficie total de 50,900 metros cuadrados y con una inversión de US\$16.5 millones de dólares. Adquirimos 21 hectáreas de reservas territoriales en la ciudad de Toluca, firmamos contratos de edificios a la medida con OXXO

y DÜRR, ampliaciones de BRP, ITALIKA y ZELLER PLASTIK y firmamos cartas de intención no obligatorias para 2013 con AMERICAN AXLE y NISSAN, representando en este último caso una inversión superior a los US\$100 millones.

Al cierre del año, Vesta tenía un portafolio de 87 propiedades y un área total rentable de 1.12 millones de metros cuadrados. El Parque Aeroespacial de Querétaro es uno de los desarrollos a destacar dentro de nuestro portafolio, ya que es el primer parque en su tipo en México, el cual está compuesto de diez modernos edificios con un área total rentable de 123,584 metros cuadrados.

En adición a la generación de valor económico, nos ocupamos del cuidado del medio ambiente y del desarrollo social. Elaboramos un Manual de Construcción Sustentable con el fin de incorporar las mejores prácticas en el diseño y construcción de edificios altamente eficientes que mitigan el impacto ambiental. En marzo de 2012 fuimos reconocidos como una **Empresa Socialmente Responsable (ESR)** y contamos con proyectos en beneficio de nuestros colaboradores, así como con actividades específicas en pro de algunas comunidades donde operamos. Toda esta información podrá mostrarse de manera detallada en nuestro Primer Informe de Sustentabilidad que podrán consultar en la página de internet a partir del miércoles 2 de abril del 2013.

Es un orgullo saber que hay ojos en el mundo puestos en nuestra empresa. Agradezco profundamente la confianza de los accionistas nacionales e internacionales quienes invirtieron por primera vez en nuestro proyecto, así como a aquellos que desde hace muchos años siguen participando en Vesta. Reconocemos en nuestros clientes su valiosa aportación para el desarrollo de mejores soluciones inmobiliarias. Quiero destacar la dedicación de nuestros colaboradores quienes con su trabajo, lealtad, profesionalismo y alto nivel de compromiso, han hecho posible que Vesta se posicione como una de las mejores alternativas de inversión en México.

Si en el 2012 hicimos historia, estoy convencido que en el 2013 **“El lugar es México, el momento es ahora y la inversión es Vesta”**.

Atentamente,



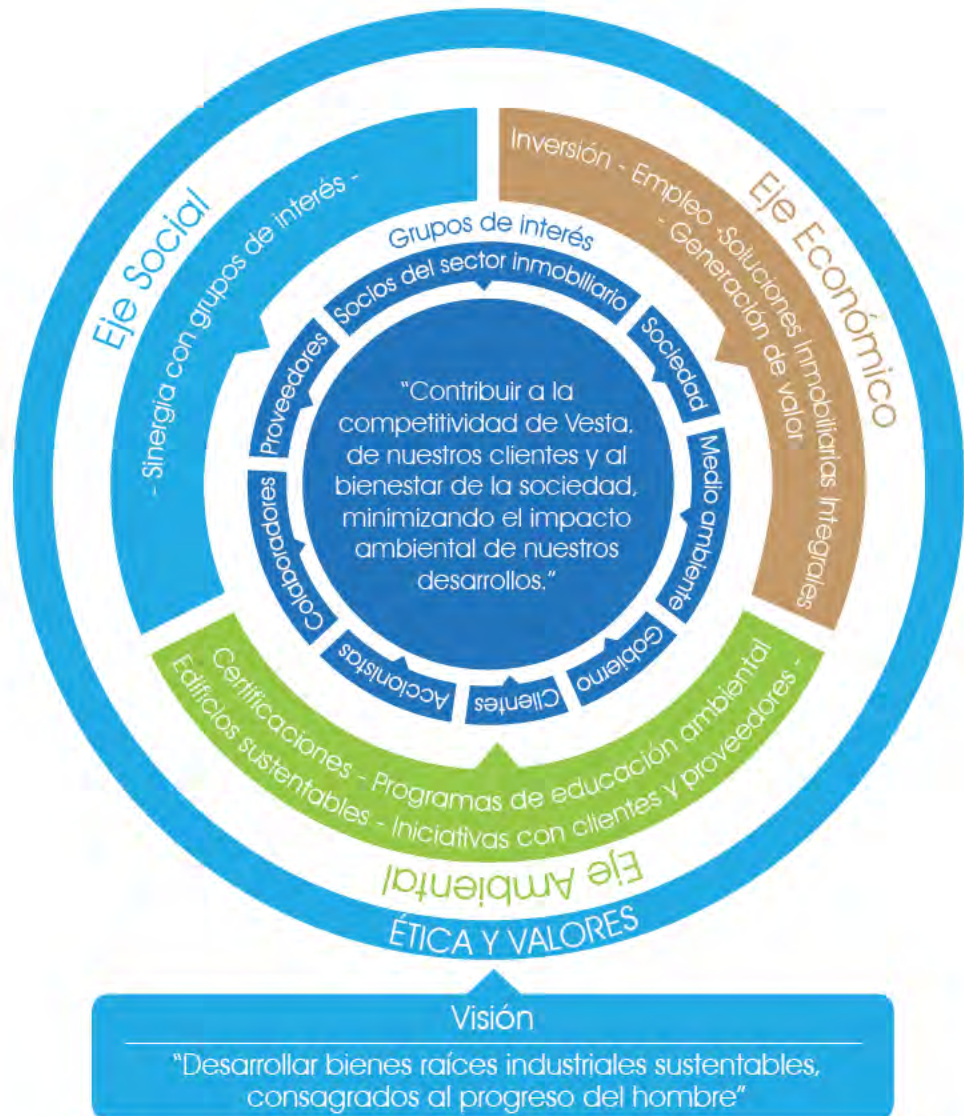
Lorenzo Berho C.,

Presidente del Consejo de Administración y
Director General

Responsabilidad Social Corporativa

Para Vesta, la Responsabilidad Social Corporativa (RSC) es fundamental dentro de nuestra estrategia de negocio y la forma en que operamos, permea en todas nuestras actividades y constituye un importante factor de competitividad. Gracias a esto, logramos un sano equilibrio de desarrollo económico, apoyo social y cuidado del medio ambiente, para asegurar nuestra permanencia en el tiempo.

Por ello, hemos definido un modelo de sustentabilidad que norma nuestras actividades:



A partir de 2011, Vesta ha implementado una política de RSC, lo que da certidumbre a su permanencia en el tiempo, y forma parte de la Estrategia de Sustentabilidad que seguimos. Dentro de esta política, se contempla una asignación de recursos vinculada a la operación del negocio de US\$0.01 por Pie Cuadrado rentado al año.

Esta política fue aprobada por la asamblea de accionistas, como muestra del compromiso que tenemos con nuestro entorno. De ella surgen las acciones que realiza Vesta en proyectos de Responsabilidad Social Corporativa.

Ética

Los principios éticos constituyen la base de nuestras acciones

Desarrollo del Código de Ética

La elaboración de nuestro Código de Ética se llevó a cabo mediante un ejercicio colaborativo incluyendo a representantes de nuestros grupos de interés. Para asegurar que el Código de Ética se mantenga como una práctica viva en la empresa, se constituyó un Comité de Ética, el cual vela por la imparcialidad de la aplicación del código.

Nuestro Código de Ética es del conocimiento de todos nuestros colaboradores, además de proveedores, accionistas, socios del sector inmobiliario, autoridades y consejeros, a través de nuestra página de internet.

Mecanismo de denuncia anónima

La empresa ha creado un espacio en su página de internet para realizar denuncias, tanto de parte de los colaboradores de Vesta como de terceros. El Comité de Ética tiene la obligación de dar seguimiento puntual a cada una de las denuncias.

Principios de derechos humanos

En VESTA estamos comprometidos con el apoyo y respeto a los derechos humanos, y buscamos influir positivamente en los diversos grupos con los que interactuamos. Partimos de la convicción de que la dignidad humana está en el corazón del llamado ético, por lo que dentro de nuestro código de Ética expresamos éste compromiso. De igual forma, nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y apoyamos las metas del milenio, en particular, en el apartado que se refiere al medio ambiente.*

Principios laborales

En nuestro Código de Ética expresamos, como parte de nuestros Principios Generales, que todas las personas somos dignas de respeto, reconocidas como un fin en sí mismas y con dignidad inviolable. VESTA valora este principio como base de todas las normas de conducta, y busca establecer relaciones estimulantes y de mutuo beneficio con cada uno de los colaboradores. Por ello, se debe mantener siempre una conducta respetuosa en el trato hacia las personas, grupos e instituciones con que se vincula, tomando en cuenta sus ideas y aportaciones, sin distinción de sexo, edad, origen social o étnico, credo, nacionalidad, preferencia sexual, estado civil, filiación política o jerarquía.

Seguridad y erradicación de trabajo infantil

A través de nuestros directores regionales y desarrollo, implementamos procedimientos en la construcción de nuestros inmuebles, dentro de los cuales se verifica que se cumpla con los niveles de seguridad regidos por la ley y la supervisión para evitar el trabajo infantil.



Estrategia de Sustentabilidad

Nuestra convicción es ser una empresa de alto impacto económico y bajo impacto ambiental.

La Estrategia de Sustentabilidad contempla los objetivos corporativos, inquietudes de nuestros clientes, colaboradores, accionistas y las comunidades donde tenemos presencia. Dicho plan se sustenta en los siguientes lineamientos y políticas:

- Estrategias organizacionales
- Relaciones de trabajo y ética
- Conciencia ambiental
- Apoyo comunitario
- Seguridad e higiene

Evaluar el impacto social y ambiental de nuestras operaciones cotidianas nos permite tener una mejora continua en la calidad de nuestros productos y servicios, lo que aumenta la confianza de nuestros clientes. Por ello, en Septiembre de 2011, VESTA puso en marcha una Estrategia de Sustentabilidad Corporativa, que parte del balance económico, social y ambiental para permanecer y generar valor a nuestros grupos de interés.

Grupos de interés

Nos enfocamos en fomentar una relación de beneficio mutuo con todos los grupos de interés.

Mantenemos un constante diálogo con los grupos de interés para conocer sus inquietudes y así, satisfacer sus requerimientos bajo principios de equidad, corresponsabilidad y respeto. Para ello, contamos con diversos medios tales como internet, juntas periódicas, conferencias telefónicas y encuestas de satisfacción, entre otros.

Grupos de Interés:

Grupo de interés	Forma de comunicación	Frecuencia de contacto	Expectativas	Acciones realizadas
1 Clientes	Reuniones periódicas Encuestas de satisfacción	Diario	Mantenimiento Seguridad Infraestructura	Encuesta de satisfacción. Programa de mantenimiento permanente.
2 Accionistas	Conferencias telefónicas Reuniones periódicas Internet Encuentros	Diario	Información oportuna y veraz Crecimiento Rentabilidad	Contamos con un área de atención a inversionistas. Plan estratégico anual. Mejores prácticas de gobierno corporativo.
3 Colaboradores y sus familias	Eventos Juntas Conferencias telefónicas Encuentros Internet Juntas periódicas	Diario	Calidad de vida Equilibrio vida-trabajo Capacitación Programas y beneficios para colaboradores y sus familias Sistemas de reconocimiento	Actividades grupales. Eventos de integración. Estudio de sueldos y prestaciones.
4 Proveedores	Reuniones Internet Conferencias telefónicas Eventos	Diario	Desarrollo de la cadena de valor	Evaluación de proveedores. Proveeduría nacional y local.
5 Socios del sector inmobiliario	Juntas Eventos Internet Conferencias telefónicas	Permanente	Desarrollo de la cadena de valor	Participación en eventos. Brindamos información sobre proyectos. Compartir experiencias.
6 Sociedad	Reuniones Visitas	Mensual	Apoyo comunitario Medio ambiente Información de actividades	Voluntariado. Donaciones.
7 Gobierno	Reuniones Internet Conferencias telefónicas Eventos	Mensual	Inversión local y generación de empleos Cumplimiento de leyes y regulaciones Participación activa en temas clave de la industria	Promoción y realización de inversión. Desarrollo de infraestructura. Participación en eventos.
8 Medio ambiente	Atención constante	Semanal	Cuidado y protección del medio ambiente	Vigilamos el impacto ambiental de nuestras acciones. Programas de educación ambiental.

Apoyo Social

SINERGIA CON GRUPOS DE INTERÉS

Nuestro plan está enfocado en la creación de sinergias con nuestros grupos de interés para maximizar el impacto positivo en la sociedad. El plan incluye la participación de Vesta en programas desarrollados con nuestros clientes, proveedores y comunidades en dónde tenemos presencia.

1. Proyectos sociales con clientes

Consideramos que es fundamental apoyar a nuestra comunidad, por lo tanto sumamos esfuerzos integrando a nuestros colaboradores, clientes y proveedores. Por ello, participamos en iniciativas en beneficio del bienestar social, sumando esfuerzos y experiencia.

- **Pintar escuelas en conjunto con Bombardier**

Se colaboró con nuestro cliente Bombardier en este proyecto llamado "Causa Querétaro", donde se organizan cuatro actividades sociales al año en conjunto con sus colaboradores. En esta ocasión la actividad fue pintar las instalaciones de la escuela Juan Pablo II, institución que atiende a más de 730 niños de preescolar y primaria con escasos recursos, de las comunidades del Pueblo de Jurica, El Nabo, San José Buenavista, La monja, La Barreta y Pie de Gallo.

- **Apoyo en desastres naturales en conjunto con Nestlé**

Pusimos a disposición nuestro espacio habilitado en las zonas afectadas por las sequías en el norte del país, para utilizarse como centro de acopio y distribución de donaciones que, el esfuerzo de empresas como Nestlé, realizan en las poblaciones afectadas a causa de desastres naturales.

2. Proyectos sociales con proveedores

Mediante la alianza con algunos de nuestros proveedores, y la vinculación con organizaciones de la sociedad civil, desde junio de 2011 hemos apoyado programas sociales con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas más necesitadas.

Entre los programas apoyados en este periodo, y por segundo año consecutivo, participamos en el Project Mercy, en conjunto con nuestro proveedor Ware Malcomb, el cual denominamos "Vesta Baja Challenge", que consistió en la construcción de una pequeña comunidad de dieciséis casas en el ejido Ojo de Agua, para familias de bajos recursos, donde participó todo el equipo de Vesta Baja California.

3. Proyectos con las comunidades donde operamos

Hemos comprobado, a través de nuestra responsabilidad corporativa, que se puede tener un balance positivo al comprometernos y cooperar con las comunidades donde operamos. En distintos parques industriales se colaboró, con otras empresas y vecinos, para el mejoramiento de espacios públicos en terrenos contiguos o lugares cercanos a nuestras instalaciones. Todo esto acarrea importantes beneficios sociales, los cuales parten de la dignificación de espacios públicos y la sana recreación y convivencia que estos brindan.

Además, contribuimos con organizaciones que trabajan a favor del desarrollo individual:

- Fundación Juconi, que busca la inclusión de niñas y niños afectados por la violencia familiar, pobreza y marginación.

- Hogares Providencia, la cual ofrece becas de educación y alimenticias a jóvenes abandonados
- Fundación Needed, que trabaja en la rehabilitación de menores maltratados con mayor necesidad, en conjunto con el Parque Industrial Querétaro.
- Reforestación Parque el Potrero, Tijuana, B.C., un proyecto de reforestación donde participaron más de doscientas personas entre colaboradores y familiares. Se logró plantar más de cien árboles, lo que contribuyó a la rehabilitación del parque.
- Apoyo comunidad El Santfín, Toluca, Edo. De México, una comunidad contigua al parque industrial de Toluca que sufre de inundaciones recurrentes. Se logró la creación de un canal a cielo abierto para encausar el agua y que esta tenga una salida, para evitar el inundamiento de la zona. Se trabajó con el gobierno del estado para lograr este proyecto.
- Se tiene contacto con los vecinos de distintos parques industriales para apoyarlos con la entrega de despensas. También se ha participado con la entrega de desayunos y comidas en ocasiones especiales.

4. Desarrollo de talento interno

Capital Humano – Compromiso

Tenemos un fuerte compromiso que contempla involucrar al personal de VESTA en diferentes áreas. Este compromiso incluye programas de apoyo a la educación continua para nuestros colaboradores, entre los cuales, se incluyen certificaciones especializadas por parte de nuestro personal.

El desarrollo y la capacitación de nuestro capital humano, resulta un valor agregado para todos. En VESTA tenemos como principio fundamental el apoyar y ofrecer a nuestros colaboradores un espacio de trabajo donde puedan desarrollar sus ideas y crecer profesionalmente. Todos los colaboradores reciben una evaluación anual de desempeño, en donde también se especifican metas y necesidades de capacitación.



Se posiciono la función de capital humano como un tema estratégico para la organización, a partir del cual se han desarrollado iniciativas para impulsar y fortalecer las plataformas de gestión de talento necesarias para el negocio. Todos nuestros colaboradores cuentan con contratos laborales, con seguridad social y prestaciones superiores a la ley como seguro de gastos médicos mayores.

Brindamos facilidades a nuestros colaboradores, para que puedan continuar con sus estudios de licenciatura y maestría.

Cursos y capacitación

- Real Estate Management Program – Harvard Business School
- LEED Green Associate

Además del manejo de Software especializado para mejorar la operación de la empresa.

Así mismo se han realizado programas de capacitación con Protección civil, en temas de primeros auxilios, uso de extinguidores, simulacros, etc.; y así estar preparados para una posible contingencia-emergencia.



A continuación se muestra una tabla con la distribución de nuestros colaboradores:

		2011	2012
No. De Empleados	Hombre	16	17
	Mujer	8	9
	Total	24	26
	Edad promedio	42	40
	Mujeres a nivel directivo	0	0
No. Empleados Por Rango De Edad	<25	3	4
	26-30	3	4
	31-35	4	3
	36-40	5	6
	>41	9	9
No empleados por cargo	Dirección	11	11
	Gerencia	8	9
	Operaciones	5	6



Medio Ambiente



Principios medioambientales

Compromiso

Vesta tiene un fuerte compromiso con el medio ambiente, por lo cual se involucra en distintas acciones para su cuidado y preservación.

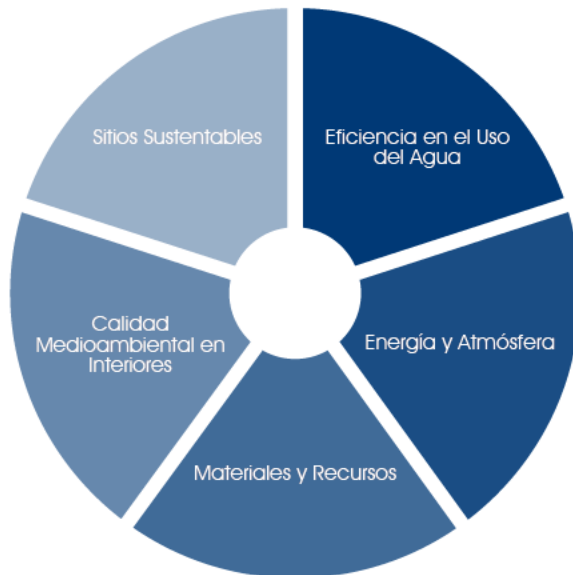
Prioridad en acciones:

1. Manual de edificación sustentable

El Manual de Construcción Sustentable para Parques y Naves Industriales, fue desarrollado para incorporar las mejores prácticas en el diseño y construcción con un enfoque de menor impacto ambiental. Este manual fue desarrollado siguiendo los estándares de sustentabilidad más reconocidos a nivel internacional, y los lineamientos actuales de nuestros desarrollos. Este documento se ha vuelto parte fundamental de nuestra visión constituyéndose como un documento pionero en México, ahora convertido en una referencia, posicionando nuestro liderazgo en la industria en esta materia.

El proyecto consistió en el desarrollo de dos documentos técnicos complementarios a los lineamientos existentes, tanto de diseño como de construcción, para los parques y naves industriales. La estructura de estos documentos está basada en los requerimientos para la certificación LEED for Core & Shell 2009 del United States Green Building Council (USGBC).

Las estrategias se clasifican dentro de las siguientes categorías:



Sitios Sustentables

- Medidas para reducir la contaminación y afectación al sitio, tales como la implementación de planes de control de erosión y sedimentación durante la obra.
- Especificación de materiales que contribuyen al control de agua de lluvia y a reducir los incrementos de temperatura por el efecto Isla de Calor.
- Implementación de estrategias para promover el uso de transporte alternativo.

Eficiencia en el Uso del Agua

- Instalación de aparatos eficientes en consumo de agua.
- Propuesta de paisaje a base de vegetación nativa o adaptativa con requerimientos mínimos de irrigación.
- Sistemas de captación y reutilización de agua pluvial.
- Tratamiento de aguas residuales en los parques industriales.

Energía y Atmósfera

- Especificación de materiales en muros, cubierta, ventanas y domos para un mejor desempeño energético de la nave.
- Requerimientos mínimos de sistemas de HVAC e iluminación, para reducir el consumo energético del edificio, y mantener niveles de confort e iluminación óptimos.
- Propuesta de sistema de luminarias LED para alumbrado exterior, en naves y parques industriales.
- Sistemas de energía renovable para la producción de energía eléctrica.

Materiales y Recursos

- Uso de materiales ambientalmente preferentes, como materiales regionales y con contenido reciclado.
- Planes para el manejo eficiente de los residuos producto de la construcción.

Calidad Medioambiental en Interiores

- Especificación de acabados de bajos o nulos compuestos orgánicos volátiles, que mejora la productividad y el bienestar de los usuarios reduciendo riesgos de enfermedades neurotóxicas, asma, entre otras.
- Maximización de Iluminación natural y acceso a vistas.
- Control de calidad del aire y confort térmico en interiores.

Resultados principales del Manual de Construcción Sustentable VESTA

- El seguir los lineamientos del Manual de Construcción Sustentable, relacionados con los materiales especificados, puede llegar a reducir aproximadamente un 50% la ganancia térmica dentro de una nave industrial, dependiendo de su ubicación, junto con los requerimientos de sistemas para el acondicionamiento de los espacios.
- La implementación del alumbrado exterior a base de luminarias LED puede llegar a reducir el consumo anual de energía para este concepto en un 40%. Si se considera el uso de energía renovable, la reducción puede llegar a ser del 100%.
- Mientras que los ahorros de operación serán un valor agregado para el arrendatario, el desarrollo de edificios sustentables genera plusvalía para el proyecto. Un estudio de CoStar en el 2007, para el mercado de bienes raíces en Estados Unidos, muestra que un proyecto sustentable puede alcanzar un incremento de la tasa de ocupación contra un edificio convencional, y un precio de renta mayor por pie cuadrado.



2. Iniciativas con clientes y proveedores

a. Prácticas para la certificación LEED Silver: Bombardier Recreational Products (BRP) y Edificio Bombardier en el Parque Aeroespacial de Querétaro (MA-2).

Para que un edificio obtenga la certificación LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) otorgada por el Instituto de Certificación de Edificaciones Sustentables (GBCI), es necesario cumplir con sus prerequisites y obtener arriba de 40 puntos de los 110 posibles en diferentes créditos. La certificación LEED califica los proyectos según el puntaje en Certified, Silver, Gold y Platinum.

- Estos incluyen reducción en el consumo de agua, reducción en el consumo de energía y prohibición fumar dentro y alrededor del inmueble.
- Durante la construcción se llevó a cabo un plan de erosión y sedimentación de materiales para no afectar los cauces naturales ni el entorno. Asimismo, se desviaron metales, maderas y minerales de rellenos sanitarios. Estos se entregaron a empresas que reúsan y reciclan los materiales.
- De los materiales de construcción, más de 20% tienen un contenido reciclado entre 90% y 100%. Adicionalmente, el 34% de los materiales son producidos y procesados en menos de 800 Km a la redonda.
- Tuvimos ahorros sustanciales en el consumo de agua de hasta 50% de un caso base utilizando uriniales y WCs de bajo consumo de agua, reutilizando aguas grises en los mismos y con jardinería de bajo consumo.
- Reducimos el consumo de energía (electricidad y gas) entre un 20% y 30% de un caso base. Para lograr las eficiencias se utilizaron materiales con un alto aislamiento térmico en la envolvente, un diseño zonificado de aire acondicionado y calefacción de alta eficiencia así como luminarias altamente eficientes.

- Aumentamos el confort de los usuarios garantizando una baja concentración de CO2 en el aire y dándoles control sobre las temperaturas de sus áreas de trabajo.
- Se redujeron las probabilidades de enfermedades como la migraña y el asma al utilizar acabados que tienen un bajo o nulo porcentaje de compuestos volátiles orgánicos (VOC).

b. Implementación del Manual de Construcción Sustentable - Desarrollos Actuales (Categoría ENERGIA Y ATMOSFERA)

Como parte de la implementación del Manual de Construcción Sustentable, hemos realizado inversiones en varios de nuestros desarrollos tipo "inventario" enfocados a el ahorro de energía eléctrica. La siguiente tabla nos indica cómo hemos instrumentado acciones contempladas en dicho manual, dentro de la categoría de Energía y Atmosfera para:

- Reducir el consumo de energía eléctrica al mínimo indispensable
- Producir energías renovables

Proyecto	Ubicación	Tecnología Anterior	Tecnología Actual	Reducción En Consumo (%)	Producción Estimada / Paneles Solares (%)	Reducción En Consumo Neto (%)
INV-SLP 4	San Luis Potosí	Aditivos Metálicos	LED	69.38%	80.00%	89.11%
INV-SILAO 1	Silao	Aditivos Metálicos	LED	67.50%	80.00%	87.00%
INV-PIQSA 4 & 5	Querétaro	Aditivos Metálicos	LED	82.50%	80.00%	96.50%
INV-PAE 1	Querétaro	Aditivos Metálicos	LED	75.00%	80.00%	95.00%

Implementación del Manual de Construcción Sustentable - Desarrollos en Etapa de Proyecto

Para los desarrollos en etapa de proyecto tenemos contemplada la implementación de algunas acciones contenidas dentro de dicho Manual. Uno de estos proyectos se encuentra en el denominado Vesta Park II en Toluca. En la siguiente tabla se pueden apreciar las acciones ha desarrollar:

Categoría	Acciones
Sitios Sustentables	Plan de Control de Erosión
	Cubiertas color blanco para minimizar el efecto "isla de calor"
	Promoción de transporte alternativo
Eficiencia en el Uso de Agua	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para re-uso en riego
	Paisaje a base de vegetación nativa o adaptativa
Energía y Atmosfera	Luminarias LED para alumbrado exterior
	Campo Solar para producción de energía renovable
Materiales y Recursos	Manejo eficiente de residuos producto de la construcción





Lo que esta norma requiere, en términos generales, es un área territorial delimitada de por lo menos diez hectáreas para un parque industrial. Además, se necesita contar con todos los permisos relacionados a usos industriales, la existencia de un reglamento interno, la infraestructura urbana necesaria dentro del parque, áreas verdes, así como el abasto de servicios básicos y un mejor aprovechamiento y disposición de los mismos (agua, energía eléctrica, descargas de aguas residuales, redes de drenaje, etc.).

Al certificar nuestros parques industriales bajo esta norma reafirmamos nuestra convicción de brindar estándares de alta calidad en nuestros productos y servicios. Entre las empresas que han gozado de estos beneficios se encuentran Bombardier, BMW, Kimberly Clark, Bonafont, Grupo Safran, entre otras.

Los parques que actualmente están certificados bajo esta norma son:

- Toluca Vesta Park
- Parque Aeroespacial Querétaro
- Potrero Vesta Park

3. Certificaciones

a. Norma Parques Industriales NMX

Este año tres de nuestros parques industriales lograron la certificación bajo la norma mexicana NMX-R-046-SCFI-2011. Lo anterior, muestra el compromiso de Vesta para cumplir con los más altos estándares de desarrollo y asegura la calidad de sus productos y servicios. Este esfuerzo se logró con el apoyo de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) y el reconocimiento fue entregado por el Ex Secretario de Economía, Dr. Bruno Ferrari.

b. PROFEPA

Otro de los esfuerzos de Vesta para generar un beneficio al medio ambiente a través de nuestras operaciones, es la obtención del certificado de la PROFEPA, llamado Certificado de Calidad Ambiental. Este es un instrumento de política ambiental, que se establece en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Permite la revisión sistemática y exhaustiva de la organización en cuanto a sus procedimientos y prácticas, con la finalidad de comprobar el grado de cumplimiento en materia ambiental, a fin de desarrollar recomendaciones preventivas y correctivas para un mejor desempeño de las empresas y de la industria. Con la obtención de estos certificados, las empresas le están brindando importantes beneficios a la sociedad ya que ahorran agua, electricidad, dejan de generar residuos y evitan emisiones de Bióxido de Carbono.

El Certificado de Calidad Ambiental es otorgado por la PROFEPA a aquellas empresas que, de manera voluntaria, se sometan a un esquema de revisión, para posteriormente convenir con la autoridad en la ejecución de planes de acción que les lleven a corregir deficiencias. Así mismo, aprovechar oportunidades en sus operaciones y procesos de producción, con el fin de mejorar su desempeño ambiental y disminuir sus impactos y riesgos a los ecosistemas.

Actualmente contamos con tres Parques que cuentan con el Certificado de Calidad Ambiental:

- Toluca Vesta Park, Estado de México
- El Coecillo Vesta Park, Estado de México
- El Potrero Vesta Park, Baja California

4. Programas de Educación Ambiental

Vesta contribuye al cuidado y preservación del medio ambiente de distintas maneras. Además de los esfuerzos mencionados anteriormente, busca generar una consciencia en la sociedad para aprovechar mejor los recursos al momento de edificar alguna construcción, compartiendo así el *Know-How* de la empresa. Ya se mostraron los beneficios que ha traído a la empresa y al medio ambiente la elaboración de la Guía de Edificación Sustentable. En esta nueva etapa se pretende contribuir al esparcimiento de este conocimiento con todos nuestros proveedores a través de su incorporación a nuestros diseños y especificaciones.

De esta manera, contribuimos con nuestra cadena de valor, al generar una consciencia en favor del medio ambiente y lograr avances significativos en la manera que se elaboran las construcciones en México.

Gobierno y Ciudadanía



Gobierno corporativo

Contamos con sólidas prácticas de gobierno corporativo desde la fundación de Vesta, lo que nos ha permitido ser una empresa institucional y con operaciones transparentes.

Desde nuestros inicios, integramos un Consejo de Administración profesional que ha evolucionado activamente en el quehacer de la empresa. En el 2004, CalPERS, el fondo de pensiones más grande del mundo, participó en el consejo y reforzó nuestras buenas prácticas administrativas y de gobierno corporativo. Posteriormente para el 2007, DEG, Broadreach y DEKA decidieron participar en el capital de la empresa.

Toda esta experiencia de transparencia y rendición de cuentas es una valiosa herramienta para atraer inversión, generar valor para nuestros accionistas, así como para cumplir con las metas que nos hemos fijado.

Ética

La base de nuestro Gobierno Corporativo se encuentra en un Código de Ética y Conducta, aplicable a todo nuestro personal. Hemos desarrollado un consenso del “hacer” y “no hacer”, que guía nuestra forma de actuar con los distintos grupos de interés.

Así mismo, contamos con un Comité de Ética encargado de aplicar nuestro código de ética y vigilar que el mismo se mantenga vigente.

Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración está conformado por diez miembros y sus respectivos suplentes, de los cuales cuatro son independientes. Sus responsabilidades abarcan áreas como la administración, vigilancia y control general de la empresa.

Nuestros consejeros fueron elegidos por su experiencia, trayectoria exitosa y honestidad en diversas áreas profesionales, tales como desarrollo de parques industriales, fondos inmobiliarios, banca, economía, finanzas, negocios o manufactura, conformando así una parte sumamente relevante del capital humano con el que cuenta la compañía.

Nuestro Consejo de Administración es auxiliado en sus labores por tres Comités, que son el de Auditoría, Prácticas Societarias y de Inversión.

Consejero Propietario	Consejero Suplente
Lorenzo Manuel Berho Corona Presidente del Consejo de Administración	Lorenzo Dominique Berho Carranza Miembro
Stephen B. Williams Independiente	José Antonio Pujals Fuentes Independiente
Javier Fernández Guerra Independiente	José Humberto López Niederer Independiente
Marlene Carvajal Independiente	Karl Heinz Klöcker Independiente
Alejandro Berho Corona Miembro	Guillermo Briones Pérez Miembro
John Andrew Foster Miembro	Craig Gladstone Vought Miembro
Stefan Franz Josef Herb Miembro	Derek Mark Woodhouse Saavedra Miembro
Mark Wolter Miembro	Enrique Carlos Lorente Ludlow Miembro
Francisco Uranga Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera Independiente
Luis de la Calle Pardo Independiente	Javier Mancera Arrigunaga Independiente

Comité de Auditoría

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

Nombre	Cargo
Karl Heinz Klöecker	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
José Humberto López Niederer	Miembro

Comité de Prácticas Societarias

Nuestro Comité de Prácticas Societarias tiene como objetivo el revisar las políticas administrativas de la empresa y posibles conflictos de interés, con especial énfasis en la remuneración a nuestros empleados.

El Comité elabora una opinión anual dirigida al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas, en relación con el desempeño de nuestros nuestros funcionarios y consejeros clave, así como en relación a sus compensaciones. Además, se encarga de reportar las operaciones celebradas con las partes relacionadas, solicita opiniones a expertos independientes, convoca a la Asamblea de Accionistas y por último, presta asistencia al Consejo de Administración en la preparación de informes para la Asamblea Anual de Accionistas. Este comité está conformado por Consejeros independientes.

Nombre	Cargo
Javier Mancera Arrigunaga	Presidente
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
Stephen B. Williams	Miembro

Comité de Inversión

Tiene como objetivo evaluar, analizar y en su caso, autorizar las principales inversiones de Vesta, así como aprobar la obtención de financiamiento para dichos proyectos. Su tasa interna de retorno va de acuerdo a modelos de evaluación acordados previamente por el consejo de administración.

Nombre	Cargo
John Andrew Foster	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

La política de remuneración considera un emolumento de un Centenario, únicamente a consejeros independientes por cada sesión de Consejo de Administración en la que participan. La política de remuneración para los integrantes de los comités de Auditoría y Prácticas Societarias, es una Onza Oro por cada sesión en la que participan. Los cargos del Comité de Inversión son honorarios.

Principales Funcionarios

Nuestro equipo directivo cuenta con amplia experiencia en sus particulares áreas de responsabilidad.

Nombre	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Director General
Juan Felipe Sottil Achutegui	Director de Finanzas
Rodolfo Gerardo Balmaceda García	Director Comercial
Alejandro Ituarte Egea	Director de Nuevos Negocios
Lorenzo Dominique Berho Carranza	Director de Operaciones - Nuevos Negocios
Roque Alonso Trujillo Quintana	Director de Desarrollo
Alejandro Pucheu Romero	Director Jurídico
Guillermo Briones Pérez	Director Regional Zona Centro
Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela	Director Regional Zona Bajío
Juan Carlos Talavera de Noriega	Director Regional Chihuahua
Elías Laniado Laborín	Director Regional Baja California
Daniel Roberto Trujillo Quintana	Director de Desarrollo – Bajío

Control Interno

A través del tiempo, Vesta ha desarrollado políticas y procedimientos de control interno diseñados para asegurar que las operaciones sean llevadas a cabo por las instancias y con los estándares establecidos. Dichas operaciones son registradas y reportadas de conformidad con los requisitos definidos por la Administración. Estos procesos operativos están sujetos a auditorías periódicas bajo la Norma ISO-9001-2008.

Anualmente, la empresa es auditada por Lloyd Register Quality Assurance (LRQA) para el aseguramiento de la calidad y por Deloitte en el ámbito contable financiero.

Ciudadanía Corporativa

Nuestra activa participación en el sector inmobiliario industrial es una prioridad. Por ello, formamos parte de cámaras y asociaciones, participamos en foros, convenciones y encuentros y patrocinamos eventos con la finalidad de aportar, conocer y trabajar, compartiendo buenas prácticas con otras organizaciones y empresas en beneficio de México y del sector del que formamos parte.

Nuestros ejecutivos presiden asociaciones y comités para contribuir con el desarrollo de la industria en las ciudades en donde tenemos presencia. A continuación enumeramos las organizaciones en las que participamos:

- Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP). –Miembro del consejo.
- Cámara Mexicano-Alemán de Comercio e Industria (CAMEXA).
- Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE). – Presidente del Comité Bilateral México-Alemania.
- Urban Land Institute (ULI). – Presidente de Young Leaders México.
- Consejo Mexicano de Edificación Sustentable.
- U.S. Green Building Council (USGB - new.usgbc.org).
- Asociación de Desarrolladores Industriales de Querétaro. – Presidente.
- Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM).
- Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC). – Vicepresidente.
- Comité de Promoción Industrial – Cd. Juárez. – Presidente.
- YPO-WPO Real Estate Network – Chairman LATAM.
- Asociación Parque Industrial El Coecillo – Presidente.

Adhesiones

Con el fin de mantenernos informados y a la vanguardia en construcción y edificación sustentable, nos adherimos a la organización Mexico Green Building Council y al US Green Building Council. Ejecutivos de Vesta ya cuentan con la certificación de LEED AP.

Operación

Mantenemos una diversificada y flexible oferta de soluciones inmobiliarias, de naves industriales y centros de distribución en México, tales como inmuebles para la producción y distribución de clase mundial, sustentable y ubicada en zonas estratégicas de crecimiento, las cuales se caracterizan por la infraestructura de comunicación y su accesibilidad de mano de obra calificada.

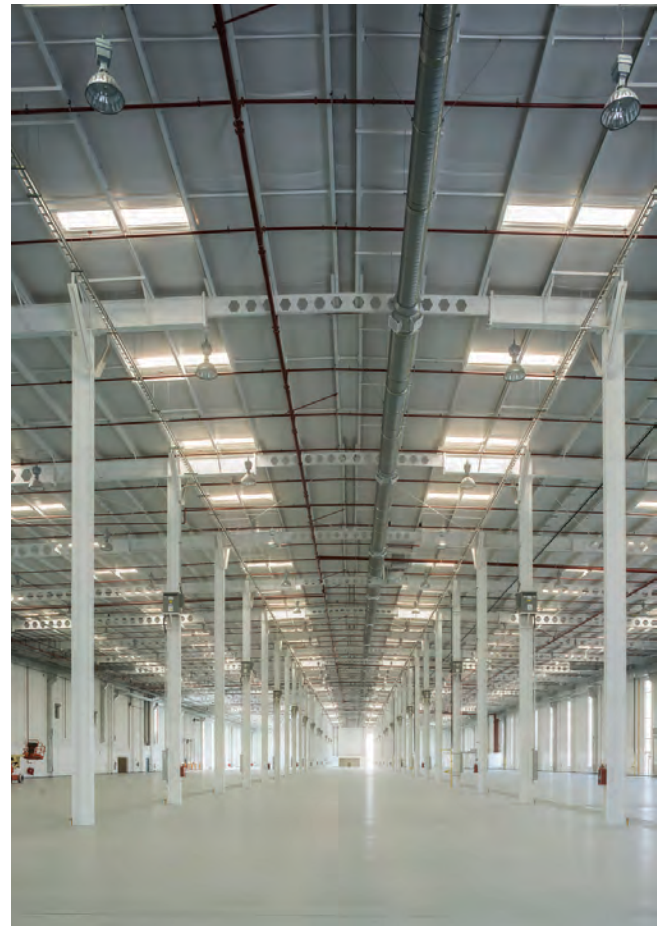
Nos esforzamos por entablar relaciones mutuamente beneficiosas de largo plazo con nuestra cadena de valor, mediante una continua comunicación, el fomento de proveeduría local, realizando una importante derrama económica en la comunidad.

Nuestra oferta de productos:

- Parques a la medida
- Edificios a la medida
- Edificios inventario

En el año 2012, gracias a los recursos provenientes de la oferta pública, hemos robustecido aún más nuestro posicionamiento para alcanzar 1.1 millones de metros cuadrados (12.0 millones de pies cuadrados) de área comercializable en 87 inmuebles, con un valor de US\$712.0 millones. La valuación de las reservas territoriales es de US\$50.2 millones.

En 2012, iniciamos inversiones que totalizarán US\$102.4 millones en la adquisición de 41.9 hectáreas de tierra y el desarrollo de 13 edificios, lo que representa un incremento del 19.4% en nuestra área comercializable, una vez que éstas estén concluidas. Esta inversión se concentró en edificios a la medida y edificios inventario, en Querétaro y Toluca.



Cuadros de Operación

Concepto	2011	2012
No. De inmuebles	85	87
Superficie Bruta Arrendable en M2 (SBA)	1,055,833	1,119,286
Superficie arrendada en M2	953,417	996,899
No. De Clientes	79	83
No. Ubicaciones (Estados)	11	11
Renta promedio por m2 (US\$/M2/Año)	\$46.9	\$45.5
Tasa de ocupación	90.3%	89.1%

Mantenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada, que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas en las que operamos en México, lo que disminuye el riesgo. El 91.2% de los contratos están denominados en dólares americanos y los inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales.

La distribución por sector de nuestros clientes representa una gran diversificación:

Sector	2011	2012
Alimentos y bebidas	24.2 %	22.2%
Automotriz	22.5%	28.3%
Logística	13.3%	12.3%
Aeroespacial	13.6%	15.6%
Dispositivos médicos	4.8%	5.1%
Plásticos	3.9%	3.4%
Otros	17.7%	13.1%

Edificios en construcción

Destaca el crecimiento observado en el estado de Querétaro y en especial en Parques a la Medida.

Proyecto	Área rentable m2	Inversión USD millones	Mercado
Parque a la medida	12,361	\$4.7	Querétaro
Edificio a la medida	8,918	\$4.5	Querétaro
Total	21,279	\$9.2	

Ocupación

El índice de ocupación al cierre de 2012 fue de 89.1%, cifra similar a la observada en 2011.

Región	2011	2012
Centro	96.6%	94.2%
Bajío	94.0%	95.4%
Baja California	79.9%	57.9%
Juárez	60.4%	83.6%
Total	91.2%	89.1%



Reserva Territorial

La reserva territorial ascendió al cierre del 2012 a 942 mil m², y está valuada en US\$ 50.2 millones, mostrando un crecimiento del 4.84% en dólares respecto a los \$47.9 millones en el 2011.

Ubicación	Reserva Territorial (m ²)
	2012
Querétaro	312,943.68
Ciudad Juárez	150,098.04
Tijuana	122,457.98
San Luis Potosí	60,217.28
Silao	85,145.93
Toluca	211,205.62
Total	942,068.54

En 2012 iniciamos 14 proyectos de construcción que aportarán 202,534 m² de área rentable con una inversión de US\$93.9 millones de dólares.

Proyecto	Proyectos en Construcción		Mercado
	Área rentable (m ²)	Inversión USD millones	
Edificios a la medida (BTS)	106,530.00	\$54.4	Centro, Bajío y Norte
Edificio inventario	96,004.00	\$39.5	Bajío
Total	202,534.00	\$93.9	

Análisis sobre los resultados operativos y financieros

Análisis y discusión de los resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 comparados contra el año terminado al 31 de diciembre del 2011

Ingresos

Ingresos por Rentas.

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2012 fueron de U.S.\$51.86 millones, comparado con U.S.\$50.23 millones al cierre del 31 diciembre de 2011, lo cual representa un incremento de U.S.\$1.63 millones, o 3.2%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de U.S.\$4.44 millones, o 8.8%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios ó de contratos nuevos en espacio que había estado desocupado durante el 2011 ó el 2012 y que ha estado ocupado durante el 2012;
- Un incremento de U.S.\$1.03 millones, o 2.1%, en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos. El cambio en el INPC fue de 3.6% y 3.8% en 2012 y 2011, respectivamente, y la inflación de E.U.A. fue de 1.7% y 2.9% en 2012 y 2011, respectivamente; y
- Un incremento de U.S.\$0.44 millones, o 0.9%, en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que han sido considerados como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de U.S.\$3.00 millones, o 6.0%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2011 y que no fueron renovados en 2012;
- Una disminución de U.S.\$0.60 millones, o 1.2%, 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; y
- Un decremento en los ingresos por arrendamiento de U.S.\$0.68 millones, o 1.4%, derivado del efecto de conversión de los ingresos de arrendamiento denominados en pesos a dólares y a otros ingresos.

Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2012 fue de U.S.\$4.11 millones, comparado con U.S.\$ 6.82 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011, el cual representa una caída de U.S.\$2.71 millones, o 39.7%.

De esta disminución, US\$2.30 millones está relacionada con la cuenta de Costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2012 este costo fue de US\$3.50 millones, mientras que en el 2011 ascendió a US\$5.80 millones.

La disminución se atribuye principalmente a:

- Una caída de U.S.\$0.08 millones, o 8.1%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron U.S.\$0.94 millones en el 2012 y U.S.\$1.03 millones en el 2011. Los impuestos prediales son pagados en pesos. Durante 2012 los impuestos prediales pagados en pesos ascendieron a PS\$12.41 millones, mientras que en 2011 fueron de PS\$12.75 millones, resultando en un decremento de PS\$0.34 millones, o el 2.7%. En el 2012 no se registro ningún cambio significativo en las propiedades que generan predial. Cabe subrayar que a este decremento en pesos se le agrega el efecto de la depreciación del peso frente al dólar el cual paso del PS\$12.4272 pesos por dólar durante 2011 a PS\$13.1630 durante el 2012;
- Una disminución de U.S.\$0.36 millones, o 45.1%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de U.S.\$0.79 millones y U.S.\$0.43 millones en 2011 y 2012, respectivamente;
- Otros gastos relacionados con las propiedades disminuyeron en U.S.\$1.40 millones, o 55.60%. Durante 2011 los Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de U.S.\$2.25 millones mientras que en 2012 alcanzaron U.S.\$1.12 millones.

De este decremento, U.S.\$1.04 millones de deben a gastos por comisiones de corretaje y U.S.\$0.21 millones de impuestos por el pagos de impuesto de traslado de dominio, ambos cargos fueron clasificados erróneamente en el 2011 dentro de los "Costos de Operación", siendo que deberían de haber sido clasificados en el renglón de "Ganancia (perdida) en revaluación de propiedades de inversión", de acuerdo a lo estipulado en las reglas contables del IFRS. Durante el 2012 no hubo ningún gasto clasificado erróneamente. Adicionalmente, ciertos gastos relacionados con servicios de electricidad, agua o similares cayeron en U.S.\$0.13 millones en el 2012 comparado con el 2011;

- La Comisión por Administración de propiedades bajo en U.S.\$0.49 millones, un decremento de 39.0%. Esta comisión se pagaba a "Desarrolladora Vesta" (o "DV"), una empresa relacionada externa a "Corporación Inmobiliaria Vesta (o "CIV") con quien se tenía celebrado un contrato de administración antes de la oferta pública inicial (OPI). Como empresa pública, CIV canceló el contrato externo de administración y no se pagan comisiones por esos servicios.

Adicionalmente, los Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y de las cuales no se generaron ingresos por arrendamiento en este año disminuyeron en U.S.\$0.41 millones. De esta disminución:

- La provisión para cuentas de cobro dudoso cayó en U.S.\$0.80 millones, ya que durante el 2012 no se generó ninguna reserva para cuentas incobrables.

Esta disminución estuvo parcialmente compensada por incrementos en:

- Impuestos prediales de U.S.\$0.06 millones en propiedades que no generaron ningún ingreso.
- Otros gastos relacionados con las propiedades subieron U.S.\$0.34 millones, estos gastos se originan de las comisiones pagadas a de parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2012 fueron de U.S. \$6.64 millones, comparados con U.S.\$3.06 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011, esto representan un aumento de U.S.\$3.58 millones, o el 117.3%.

El incremento se debe principalmente a los gastos relacionados a la oferta pública inicial (OPI) y a los costos de incorporación del equipo de administración de la empresa.

- Durante el 2012 se registró un aumento de U.S.\$1.89 millones, o el 281.0%, con relación al 2011, debido a gastos relacionados a la oferta pública inicial. Los gastos relacionados a la OPI durante el 2012 totalizaron U.S. \$2.56 millones y son un gasto extraordinario y no repetitivo.
- Un incremento de U.S.\$2.39 millones derivado de los sueldos y gastos de administración del personal que se incorporó a la nueva subsidiaria de CIV. Anteriormente, la compañía era administrada por una empresa externa quien cobraba varias comisiones, éste cambio fue implementado a partir de agosto de 2012.
- Un aumento de U.S.\$0.07 millones en otros gastos, los que están principalmente relacionados a los servicios de valuación contratados. Durante el 2011 solamente se hizo una valuación de las propiedades de inversión, pero como empresa pública, se realiza una valuación trimestral.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disminuciones en:

- Gastos legales y de auditoría por U.S.\$0.27 millones, o 29.5%, incluyendo ciertas gastos de consultoría adicionales. Durante el 2011 y el 2012, se contrataron ciertos servicios legales y de auditoría contratados en conexión al proceso de la oferta pública inicial estos gastos no son repetitivos.
- Una disminución de U.S. \$0.50 millones, o 39.5%, en comisiones que anteriormente eran pagadas a "Desarrolladora Vesta" una empresa externa relacionada. CIV ha incorporado al equipo administrativo y ya no pagará estas comisiones.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2012 fueron de U.S.\$0.06 millones, comparado con U.S.\$0.06 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011.

Otros Ingresos y Gastos

Otros ingresos y gastos al cierre del 31 de diciembre de 2012 generaron ingresos de U.S.\$7.65 millones comparado con un gasto de U.S.\$7.21 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011, lo cual representó un incremento de los gastos en 206.2%. El aumento fue primordialmente atribuido a los ingresos por intereses generados por las inversiones hechas con los recursos de la oferta pública inicial, así como los ingresos generados por la variación favorable del tipo de cambio. El avalúo de 2012 muestra una ganancia de U.S. \$21.83 millones, comparado con U.S. \$23.71 millones en 2011. El avalúo fue hecho a fines de enero de 2013 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a fines de 2012.

La tabla a continuación muestra las líneas principales que confirman Otros Ingresos y Gastos.

	Cierre del año al 31 de diciembre de	
	2012	2011
(millones de dólares)		
Otros Ingreso y Gastos		
Ingresos por interés	U.S.\$3.45	U.S.\$0.03
Otros ingresos	0.04	0.07
Gastos por interés	(24.96)	(24.78)
Ganancia cambiaria (pérdida)	7.29	6.23
Ganancia en la revaluación de propiedades generadoras de ingresos (1)	21.83	23.71
Total otros ingresos (gastos)	U.S.\$ 7.65	U.S.\$(7.21)

(1) Al cierre del 31 de diciembre de 2011, la "Ganancia (perdida) en revaluación de las propiedades de inversión" incorrectamente excluía U.S.\$1.25 millones de comisiones y cierto impuesto por la transferencia de propiedades que debieron ser clasificados en dicha línea en lugar de incluirse en "Costos de operación de las propiedades", donde fueron reflejados por error.

Los ingresos por interés aumentaron en U.S.\$3.42 por el año terminando el 31 de diciembre de 2012, pasando de U.S.\$0.03 millones en 2011 a U.S.\$3.45 millones en 2012. Este aumento se debe al incremento en el flujo de caja procedente de la oferta pública inicial, el cual fue invertido.

La ganancia cambiaria en 2012 fue de U.S.\$ 13.52 millones, comparada a 2011. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar y el cambio en el saldo de la deuda en dólares de WTN, una subsidiaria de CIV.

Otros ingresos cayeron en U.S. \$0.03 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012, o 48.7%. La caída se atribuye a ajustes inflacionarios menores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2012.

El gasto por interés aumentó en U.S. \$0.18 millones, o 0.70%, al cierre del 31 de diciembre de 2012, comparado con el mismo periodo del 2011. El aumento se explica gracias a una mayor promedio de la deuda en 2012, comparado con 2011, debido a que se tenían U.S.\$15.13 millones en préstamos para la construcción durante el año, los cuales fueron pagados en su totalidad durante el cuarto trimestre del año.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2012 cayeron en U.S.\$ 1.87 millones, o 7.90%, comparado con el 2011. La ganancia o pérdida en revaluación de propiedades de inversión del 2011 incorrectamente excluía U.S.\$1.25 millones de comisiones y ciertos impuestos por transferencia de propiedades, que fueron clasificados en los "Costos de Operación". Si se considera la clasificación adecuada, estos montos de ganancia por la revaluación de propiedades generadoras de ingresos bajaron en U.S.\$0.62 millones, de U.S.\$21.83 millones en 2012, comparado con una ganancia de U.S.\$22.46 millones en 2011. La ganancia se atribuye principalmente a los fundamentales positivos del mercado de bienes raíces en México a diciembre de 2012.

Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2012 fue de U.S.\$48.71 millones, que se compara con una ganancia de U.S.\$33.10 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011, lo que representa un incremento del 47.16%.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad (gastos) o beneficio al cierre del 31 de diciembre de 2012 resultaron en un gasto de U.S.\$7.87 millones comparado con un beneficio de U.S.\$19.80 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011. El aumento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre 2012 and 2011. 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 impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se deprecia. Los impuestos efectivamente pagados por la compañía, ISR y IETU, fueron de U.S.\$6.13 millones en 2012, comparado con U.S.\$ 1.00 millones en 2011.

Utilidad para el Año

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2012 fue de U.S.\$40.84 millones, que se compara con una utilidad de U.S.\$13.29 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011.

Utilidad Integral para el Año

La utilidad integral 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 2012 registramos una ganancia en la utilidad integral de U.S.\$0.82 millones que se compara con una ganancia de U.S.\$5.70 millones al cierre del 31 de diciembre de 2011.

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2012 y 2011.

	2012	2011
	(millones de dólares)	
Flujo de efectivo generado por actividades operativas	35,796.0	41,136.7
Flujo de efectivo generado por actividades de inversión	(178,787.2)	(10,783.0)
Flujo de efectivo generado por (utilizado en actividades de financiamiento)	174,773.7	(30,536.6)
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	316.3	(275.0)
Aumentos (disminuciones) en efectivo y equivalentes	32,098.8	(457.8)

Flujo de Efectivo Generado por 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 generado por las actividades operativas fue de U.S.\$35.79 millones y de U.S.\$41.14 millones en 2012 y 2011, respectivamente. Nuestro flujo de efectivo generado por las actividades operativas en 2012 se debió afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de U.S.\$7.19 millones, en su mayoría relacionado al impuesto al valor agregado, y a los impuestos por pagar en el año de U.S.\$2.77 millones.

Flujo de Efectivo Generado por Actividades de Inversión

El flujo de efectivo generado por las actividades de inversión fue de U.S.\$178.78 millones y de U.S.\$10.78 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

Durante el año, las actividades por inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de 10 nuevos edificios en la zona del Bajío y a la expansión de una de nuestras propiedades arrendada a uno de nuestros cliente en la región central de México. Adicionalmente, la compañía adquirió varios terrenos en Toluca. Las inversiones totales en el periodo ascendieron a U.S.\$ 65.28 millones.

Flujo de Efectivo Generado por Actividades de Inversión

El flujo de efectivo generado por las actividades de inversión fue de U.S.\$178.78 millones y de U.S.\$10.78 millones al cierre del 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

Durante el año, las actividades por inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de 10 nuevos edificios en la zona del Bajío y a la expansión de una de nuestras propiedades arrendada a uno de nuestros cliente en la región central de México. Adicionalmente, la compañía adquirió varios terrenos en Toluca. Las inversiones totales en el periodo ascendieron a U.S.\$ 65.28 millones.

Flujo de Efectivo Generado por Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo generado por las actividades de financiamiento en 2012 y 2011 fue de U.S. \$174.77 millones y de U.S.\$30.54 millones, respectivamente. La compañía levantó exitosamente capital a través de la emisión de 168.62 millones de acciones, que le permitió levantar U.S.\$217.98 millones.

Deuda

Al cierre del 31 de diciembre de 2012, el saldo de la deuda total fue de U.S.\$327.86 millones. Del total, U.S. \$9.83 millones, o 3.0%, representan el principal de la deuda a corto plazo mientras que los U.S. \$318.03 millones, o 97.0%, representan deuda a largo plazo, en ambos casos contratada con General Electric, la cual está garantizada por un fideicomiso en el que se encuentran afectadas sustancialmente todas las propiedades de nuestra cartera, así como los ingresos por arrendamiento de los contratos de alquiler. Al cierre del 31 de diciembre de 2012, el 100.0% de la deuda estaba denominada en dólares.

Durante el primer y segundo trimestres del 2012, y antes de la oferta pública inicial (OPI), la compañía obtuvo préstamos por U.S.\$15.13 millones en deuda de corto plazo aprovechando la línea de crédito vigente con GE. Los préstamos fueron pagados en su totalidad en noviembre y diciembre de 2012.

Principales Actos Corporativos en 2012

Con fecha 16 de febrero de 2012, la asamblea general de accionistas acordó una reforma a los estatutos sociales y la compulsión de los mismos.

El 16 de julio de 2012, se aprobó entre otros, un aumento a la parte variable del capital social, la emisión de acciones de la Sociedad con el propósito de ser ofrecidas para suscripción y pago al gran público inversionista, la reclasificación de las acciones del capital social y la integración del consejo de administración y de los comités de auditoría y prácticas societarias.

Al 30 de julio del 2012 se canceló el contrato de administración celebrado con Desarrolladora Vesta S. de R.L. de C.V. Las actividades de administración de activos inmobiliarios de la empresa se ejecutan ahora a través de nuestra subsidiaria Vesta Management S.C.

Con fecha 25 de septiembre del 2012 se llevó a cabo una asamblea ordinaria de accionistas donde se decretó el pago de un dividendo por U.S.\$9.79 millones el cual fue pagado el 9 de noviembre de 2012.

Seguimiento de la acción

Las siguientes Casas de Bolsa dan seguimiento de análisis a Vesta:

- Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.

Asimismo, Casa de Bolsa Credit Suisse (Mexico) S.A. de C.V. nos da los servicios de formador de mercado.

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, e Informe de los auditores independientes del 11 de febrero de 2013

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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2012 y 2011

Contenido

Informe de los auditores independientes	44
Estados consolidados de situación financiera	46
Estados consolidados de utilidad integral	48
Estados consolidados de variaciones en el capital contable	50
Estados consolidados de flujos de efectivo	52
Notas a los estados financieros consolidados	54



Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 489
Piso 6
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D.F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
Fax: +52 (55) 5080 6001
www.deloitte.com/mx

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

Hemos efectuado la auditoria de los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., y subsidiarias (la Compañía), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los estados consolidados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros consolidados

La gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y la presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la Administración de la Compañía determina necesario para poder preparar los estados financieros consolidados libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados con base en nuestras auditorías. Hemos realizado las auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planeemos y realicemos las auditorías de tal manera que permitan obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría que soporte las cifras y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación

de los riesgos de errores importantes en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgos, los auditores consideran el control interno para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la administración de la Compañía, así como la evaluación de la presentación en su conjunto de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A.B. de C. V. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Erick J. Calvillo Rello

11 de Febrero de 2013

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

Estados consolidados de situación financiera

Activos	Notas	31/12/2012	31/12/2011
Activos			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 36,947,094	\$4,848,250
Activos financieros de negociación	5	120,345,021	-
Impuestos por recuperar	6	10,412,489	4,480,177
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	7	4,285,002	5,869,598
Total del activo circulante		171,989,606	15,198,025
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	744,761,666	658,900,000
Equipo de oficina - Neto		297,840	78,758
Depósitos en garantía		2,773,832	2,772,115
Total del activo no circulante		747,833,338	661,750,873
Total		\$919,822,944	676,948,898
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	9	\$9,834,497	\$13,066,851
Intereses por pagar		3,371,482	3,465,546
Cuentas por pagar		1,037,044	953,460
Impuesto sobre la renta por pagar		2,429,104	896,925
Gastos acumulados		300,518	176,432
Dividendos por pagar		-	1,078,886
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15.2	-	2,302,224
Total del pasivo circulante		16,972,645	21,940,324
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	318,027,750	322,077,545
Depósitos en garantía recibidos		5,077,934	4,766,146
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	62,516,445	63,600,786
Total del pasivo a largo plazo		385,622,129	390,444,477
Total del pasivo		402,594,774	412,384,801
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	286,868,218	167,975,675
Prima en suscripción de acciones		101,900,964	-
Utilidades retenidas		125,299,684	94,251,285
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		3,159,304	2,337,137
Total del capital contable		517,228,170	264,564,097
Total		\$919,822,944	\$ 676,948,898

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de utilidad integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	Nota	31/12/2012	31/12/2011
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 51,863,597	\$ 50,235,275
Costo de operación de las propiedades			
	12.1	(4,106,941)	(6,815,607)
Utilidad bruta		47,756,656	43,419,668
Gastos de administración			
	12.2	(6,641,419)	(3,056,946)
Depreciación		(56,328)	(56,687)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		3,446,005	27,449
Otros ingresos		35,382	68,998
Gasto por intereses		(24,955,266)	(24,778,815)
Ganancia (pérdida) cambiaria		7,289,073	(6,232,627)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		21,835,292	23,708,278
Total otros ingresos (gastos)		7,650,486	(7,206,717)
Utilidad antes de impuestos			
		48,709,395	33,099,318
Impuestos a la utilidad	13.1	(7,865,552)	(19,805,731)
Utilidad del año		40,843,843	13,293,587
Otros resultados integrales			
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		822,167	5,696,312
Utilidad integral del año		\$ 41,666,010	\$ 18,989,899
Utilidad básica y diluida por acción		\$0.14	\$ 0.06

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de variaciones en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 31 de diciembre de 2010	\$ 27,538,888	\$ 140,432,472	\$ 85,794,486	\$ (3,359,175)	\$ 250,406,671
Efectos de fusión	4,315	-	-	-	4,315
Capitalización de prima en suscripción de acciones debido a cambio en la denominación legal	140,432,472	(140,432,472)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(4,836,788)	-	(4,836,788)
Utilidad integral del año	-	-	13,293,587	5,696,312	18,989,899
Saldos al 31 de diciembre de 2011	167,975,675	-	94,251,285	2,337,137	264,564,097
Incremento de capital	118,892,543	101,900,964	-	-	220,793,507
Dividendos decretados	-	-	(9,795,444)	-	(9,795,444)
Utilidad integral del año	-	-	40,843,843	822,167	41,666,010
Saldos al 31 de diciembre de 2012	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares americanos)

	31/12/2012	31/12/2011
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 48,709,395	\$ 33,099,318
Depreciación	56,328	56,687
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(21,835,292)	(23,708,278)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(3,160,314)	6,020,129
Ingreso por intereses	(3,446,005)	(27,449)
Gasto por intereses	24,955,266	24,778,815
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	1,584,596	2,106,405
Impuestos por recuperar	(7,189,717)	(2,004,539)
Pagos anticipados	-	279,726
Depósitos en garantía otorgados	(1,717)	85,228
Aumento (disminución) en:		
Partes relacionadas	(1,049,578)	(1,761,257)
Cuentas por pagar	83,584	1,729,860
Depósitos en garantía recibidos	311,788	574,738
Gastos acumulados	124,086	(92,599)
Impuestos a la utilidad pagados	(3,346,285)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	35,796,135	41,136,784
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(65,279,020)	(10,814,766)
Adquisición de equipo de oficina	(275,410)	-
Activos financieros disponibles para la venta	(116,099,545)	-
Intereses cobrados	2,866,734	27,449
Efectos de fusión	-	4,315
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(178,787,241)	(10,738,002)
Actividades de financiamiento:		
Incremento de capital	217,979,483	-
Préstamos obtenidos	17,795,063	8,250,000
Intereses pagados	(25,049,330)	(24,884,413)
Pago de préstamos	(25,077,212)	(8,126,782)
Dividendos pagados	(10,874,330)	(5,775,451)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	174,773,674	(30,536,646)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	316,276	(274,973)
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	32,098,844	(457,837)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	4,848,250	5,306,087
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 36,947,094	\$ 4,848,250

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares americanos)

1. Información General

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

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la "Compañía") se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México. La Compañía no tiene empleados por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral y recibe los servicios administrativos de una parte relacionada.

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

A partir del 1 de agosto de 2012, la Compañía contrato, a través de su subsidiaria Vesta Management S.C., a todos los empleados y ejecutivos que hasta el 31 de julio de 2012 los cuales trabajaban para Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V., quien hasta entonces incurría en los gastos relacionados con los empleados, otros gastos y las obligaciones laborales de los empleados; mismos que eran facturados a la Compañía. Por lo tanto, a partir de esta fecha la Compañía tiene obligaciones de carácter laboral.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuadas a valor razonable, conforme a lo permitido por IFRS. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Las políticas contables significativas se mencionan más adelante.

2.2 Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Vesta y de las subsidiarias (incluyendo entidades de propósito específico) controladas por Vesta (sus subsidiarias). El control se obtiene mediante el poder de gobernar las políticas financieras y operativas de la entidad para obtener los beneficios de sus actividades.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/12/12	31/12/11	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V. ("CIV Infraestructura") – entidad de propósito específico (1)	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S.C. (2)	99.99%	-	Proporciona servicios administrativos

Todas las transacciones intercompañías, saldos, ingresos y gastos son eliminados en la consolidación.

(1) CIV Infraestructura es una entidad de propósito específico, la cual, es consolidada por la Compañía debido a que ejerce control sobre ésta. El ejercicio de control fue determinado considerando la naturaleza de las actividades efectuadas por CIV Infraestructura así como quien obtiene la mayoría de los beneficios y está expuesta a la mayoría de los riesgos de dichas actividades, a pesar de no tener acciones con derecho a voto hasta Mayo de 2011.

El 5 de Mayo de 2011, la Compañía se fusionó con su parte relacionada CIV Real Estate, S. de R. L. de C.V. ("CIV Real Estate"). Antes de esta fecha, CIV Real Estate poseía el 100% del capital de CIV Infraestructura. Como resultado de la fusión, la Compañía se convirtió en la controladora de CIV Infraestructura. CIV Real Estate dejó de existir después de la fusión. Por tratarse de compañías bajo control común, la fusión se contabilizó con base en los valores en libros de la compañía fusionada, incrementando el capital social en \$4,315, representado en el efectivo que CIV Real Estate tenía a la fecha de la fusión. Antes de la fusión, CIV Real Estate no tuvo otras operaciones más que las operaciones de CIV Infraestructura.

Las Normas de Información Financiera requieren que los efectos de fusiones se reconozcan en forma retroactiva a partir del inicio del periodo más antiguo presentado. Dado que la CIV Infraestructura ya estaba incluida en la consolidación como una entidad de propósito específico, los efectos de la fusión fueron considerados no materiales y por lo tanto fueron incluidos a partir del 5 de Mayo de 2011.

(2) Vesta Management, S.C. se incorpora como subsidiaria de la Compañía a partir del 1 de Agosto de 2012.

2.3 Combinación de negocios

Una combinación de negocios es contabilizada mediante la aplicación del método de compra. La contraprestación para cada adquisición se determina como la suma del valor razonable (a la fecha de adquisición) de los activos adquiridos, pasivos incurridos o asumidos por la Compañía, así como los instrumentos de capital emitidos por la Compañía a cambio del control de la sociedad adquirida. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en los resultados como utilidad o pérdida cuando se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos adquiridos y los pasivos asumidos son reconocidos a su valor razonable, excepto por los activos y pasivos por impuestos diferidos y los pasivos o activos relacionados con beneficios a empleados, los cuales son reconocidos y valuados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS") 12, Impuestos a la utilidad, e IAS 19, Beneficios a empleados, respectivamente.

El crédito mercantil se determina como el exceso de la suma de la consideración pagada, el importe de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de cualquier participación anterior en la empresa adquirida (en caso de existir alguna), sobre el valor neto de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de la adquisición. Si después de una re-evaluación, el valor neto de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición exceden la consideración pagada, el importe de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y cualquier participación previamente mantenida en la empresa adquirida, el exceso es reconocido inmediatamente como ganancia en los resultados como una compra a precio de ganga.

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), la cual tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto es considerada como una "operación extranjera" bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Compañía (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada período, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son convertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son convertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se revalúan.

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

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

2.5 Utilidad por acción

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

2.6 Beneficios directos a empleados

Se valúan en proporción a los servicios prestados, considerando los sueldos actuales y se reconoce el pasivo conforme se devengan. Incluye principalmente PTU por pagar, ausencias compensadas, como vacaciones y prima vacacional, e incentivos.

2.7 Beneficios a empleados por terminación

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

2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.9 Instrumentos financieros

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

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

2.9.1 Método de interés efectivo

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

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

2.9.2 Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y préstamos son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, efectivo, equivalentes de efectivo y otros) se valúan a costo amortizado usando el método de interés efectivo, y se sujetan a pruebas de deterioro.

2.9.3 Activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL")

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

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

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

Los activos financieros a FVTPL se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida que surge de su remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otras ganancias y pérdidas' en el estado de resultado integral. Los activos financieros clasificados como FVTPL consisten principalmente en fondos de inversión.

La Compañía no ha designado activos como FVTPL

2.9.4 Baja de un activo financiero

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

2.10 Propiedades de inversión

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

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

2.11 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.

2.12 Provisiones

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

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

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

2.13 Pasivos financieros e instrumentos de capital

2.13.1 Pasivos financieros

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

2.13.2 Otros pasivos financieros

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

2.13.3 Baja de pasivos financieros

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

2.14 Arrendamientos

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

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

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

2.15 Impuestos

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

2.15.1 Impuesto corriente

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

2.15.2 Impuesto diferido

Para reconocer el impuesto diferido se determina si, con base en proyecciones financieras, la Compañía causará ISR o IETU. Los impuestos diferidos se calculan aplicando la tasa tanto de ISR o IETU que corresponda a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. Los impuestos diferidos pasivos se reconocen por todas las diferencias gravables. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse. Estos activos y pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad fiscal ni la utilidad contable.

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

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

La ley del impuesto sobre la renta mexicana no proporciona bases y tasas diferentes con respecto al uso de propiedades de inversión (ejemplo si una propiedad de inversión es usada para generar ingresos o si son para venta).

2.15.3 Impuestos corrientes y diferidos

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

2.16 Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

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

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

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

2.17 Aplicación de nuevas y revisadas normas de información financiera internacionales (IFRSs)

2.17.1 Modificaciones a IFRSs que afectan únicamente presentación y revelaciones

IFRS 7 Instrumentos financieros: Información a Revelar - Transferencias de Activos Financieros- La Compañía ha aplicado las modificaciones al IFRS 7 en el año en curso. Estas modificaciones aumentan los requerimientos de revelación para transacciones que involucren la transferencia de activos financieros con el fin de proporcionar una mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo que se tendría si los activos financieros son transferidos.

IAS 12 Impuestos a las utilidades, Impuesto diferido: Recuperación de Activos Subyacentes - La Compañía ha aplicado las modificaciones a la IAS 12 Impuesto diferido: Recuperación del Activo Subyacente en el año en curso. Según las modificaciones, se asume que las propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de conformidad con la IAS 40, Propiedades de Inversión deben recuperarse por completo a través de la venta para los efectos de la medición de los impuestos diferidos, a menos que la presunción sea refutada.

La adopción de las normas mencionadas no tuvieron un impacto material en los estados financieros consolidados adjuntos.

2.17.2 Nuevas y revisadas IFRSs promulgados y que aún no entran en vigor:

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

IFRS 9, Instrumentos Financieros³

IFRS 10, Estados Financieros Consolidados¹

IFRS 11, Acuerdos Conjuntos¹

IFRS 12, Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades¹

IFRS 13, Medición del Valor Razonable¹

Modificaciones a la IFRS 7, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros¹

Modificaciones a la IFRS 9 e IFRS 7, Fecha Efectiva de IFRS 9 y Revelaciones de Transición³

Modificaciones a la IFRS 10, IFRS 11 e IFRS 12, Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones sobre Participaciones en Otras Entidades: Guías de Transición⁴

Modificaciones a la IAS 1, Presentación de partidas de utilidad integral⁴

La IAS 19 (revisada en 2011), Beneficios a los Empleados¹

La IAS 27 (revisada en 2011), Estados Financieros Separados¹

La IAS 28 (revisada en 2011), Inversiones en Asociadas y Acuerdos Conjuntos¹

Modificaciones a la IAS 32, Revelaciones – Compensación de Activos y Pasivos Financieros²

Modificaciones a las IFRS, Mejoras Anuales a IFRS ciclo 2009-2011, Excepto por las Modificaciones a IAS 1¹

IFRIC 20, Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto¹

1 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

2 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

3 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

4 Efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

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

3. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Compañía, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de éstas estimaciones.

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

3.1 Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 7, la Compañía 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 7 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	31/12/2012	31/12/2011
Efectivo y bancos	\$ 3,972,805	\$ 726,017
Cash equivalents	26,208,428	-
Efectivo restringido	6,765,861	4,122,233
	\$ 36,947,094	\$ 4,848,250

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Compañía los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Compañía. 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 Compañía ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Compañía utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

6. Impuestos por recuperar

	31/12/2012	31/12/2011
Impuesto al Valor Agregado por recuperar ("IVA")	\$8,233,933	\$3,460,411
Otros impuestos por recuperar	2,178,556	1,019,766
	\$10,412,489	\$4,480,177

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	31/12/2012	31/12/2011
0-30 días	\$ 3,960,900	\$ 5,594,164
30-60 días	263,738	125,745
60-90 días	58,549	91,557
Más de 90 días	1,815	891,118
Subtotal	4,285,002	6,702,584
Reserva para cuentas incobrables	-	(832,986)
Total	\$ 4,285,002	\$ 5,869,598

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Compañía 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 92% y 84% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2012 y 2011, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 90 son monitoreadas por la Compañía y se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representarían el 6% y 2% del total el saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 1% del total del saldo al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Cuando las cuentas por cobrar no se han recibido después de 90 días de su expedición, la Compañía normalmente inicia acciones legales para obtener los pagos de sus clientes. Los montos por cobrar a más de 90 días representan el 1% y 13% del total del saldo al 31 de diciembre 2012 y 2011.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

	31/12/2012	31/12/2011
Saldo al inicio del año	\$ (832,986)	\$ -
Incrementos del año	-	832,986
Montos cancelados durante el año contra la reserva	832,986	-
Saldo al final del año	\$ -	\$ 832,986

La Compañía revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, uno de los clientes de la Compañía adeuda \$2,901,894 que equivale al 67% y \$5,208,589 que equivale al 83%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 21% y 22% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2012 y 2011, respectivamente.

7.4 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Compañía. 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 Compañía a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	31/12/2012
Antes de un año	\$ 51,670,489
Después de un año y antes de 3 años	127,022,668
Después de 3 años y antes de 5 años	132,704,810
Después de 5 años	292,998,595
	\$ 604,396,562

8. Propiedades de inversión

La Compañía 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 Compañía, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, tasa de capitalización y tasas de ocupación.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía 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 y utilizan el enfoque de valor de reposición 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.

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

	31/12/2012	31/12/2011
Terreno y construcción	\$ 712,000,000	611,000,000
Reserva territorial	50,220,000	47,900,000
	762,220,000	658,900,000
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(17,458,334)	-
Saldo final	\$ 744,761,666	\$658,900,000

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
Saldo al inicio del año	\$ 658,900,000	623,124,310
Adiciones	64,026,374	12,067,412
Ganancia por revaluación	21,835,292	23,708,278
Saldo al final del año	\$ 744,761,666	\$658,900,000

La ganancia por revaluación de propiedades de inversión se debe principalmente a: 1) tasas de descuento utilizadas para calcular el valor razonable, 2) tasas de ocupación, 3) nuevos contratos de arrendamiento ganados, así como los cambios en los supuestos de mercado utilizados para determinar el valor razonable de las reservas territoriales.

Las adiciones de propiedades de inversión por un total de \$1,252,646, fueron adquiridas de partes relacionadas y no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2011. Al 31 de diciembre de 2012, todas las adiciones de propiedades de inversión, incluyendo aquellas que no fueron pagadas al 31 de diciembre de 2011 fueron totalmente pagadas.

Durante 2007, la Compañía 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 Compañía, a través de su subsidiaria, PAE, fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo total de 50 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 compañías en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 45 años al 31 de diciembre de 2012). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las propiedades de inversión de la Compañía tienen un área rentable bruta de 12,047,896 pies cuadrados (1,119,286 metros cuadrados) y 11,364,368 pies cuadrados (1,055,784 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 89% y 91%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2012 las propiedades de inversión con una área rentable de 864,698 pies cuadrados (o 80,333 metros cuadrados) equivalente a 6.53% del total del área rentable estaba en construcción.

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

9. Deuda a largo plazo

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

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2012	31/12/2011
Septiembre 2003	7,637,927	6.60%	\$ 21,586	Agosto 2016	\$ 5,496,401	\$5,762,583
Abril 2005	2,000,000	7.58%	6,035	Agosto 2016	1,535,945	1,611,205
Agosto 2005	6,300,000	6.19%	18,975	Agosto 2016	4,890,702	5,127,717
Agosto 2005	14,500,000	6.57%	46,673	Agosto 2016	11,283,874	11,844,397
Noviembre 2005	32,000,000	7.03%	711,307*	Agosto 2016	23,589,935	25,114,729
Marzo 2006	15,000,000	7.19%	45,125	Agosto 2016	11,899,735	12,447,375
Julio 2006	50,000,000	8.63%	-	Agosto 2016	50,000,000	50,000,000
Julio 2006	12,000,000	7.58%	28,013	Agosto 2016	11,511,709	11,859,935
Septiembre 2006	10,800,000	6.57%	18,000	Agosto 2016	9,664,650	9,887,850
Octubre 2006	8,300,000	6.75%	13,833	Agosto 2016	7,427,462	7,598,993
Noviembre 2006	12,200,000	8.65%	31,204	Agosto 2016	9,012,060	9,400,553
Noviembre 2006	28,091,497	7.05%	22,524	Agosto 2016	12,230,262	12,509,555
Mayo 2007	6,540,004	6.58%	10,900	Agosto 2016	5,903,976	6,039,136
Septiembre 2007	8,204,039	6.72%	13,673	Agosto 2016	7,444,616	7,614,162
Abril 2008	32,811,066	6.47%	34,124	Agosto 2016	30,861,183	31,483,522
Abril 2008	867,704	6.47%	1,736	Agosto 2016	1,569,514	1,601,167
Abril 2008	7,339,899	6.62%	84,390*	Agosto 2016	12,782,938	13,027,273
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	5,477	Agosto 2016	4,988,675	5,089,074
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	6,540	Agosto 2016	5,928,923	6,048,403
Abril 2009	19,912,680	6.10%	40,051	Agosto 2016	17,521,377	18,024,921
Diciembre 2009	30,000,000	8.65%	101,155	Agosto 2016	26,610,383	27,869,773
Julio 2011 (1)	19,768,365	6.60%	72,690	Agosto 2016	18,498,688	19,404,915
Julio 2011 (1)	27,960,333	7.58%	77,887	Agosto 2016	26,602,959	27,570,898
Julio 2011	5,000,000	6.15%	10,935	Agosto 2016	4,821,580	4,956,260
Agosto 2011	3,250,000	variable	-	Febrero 2012	-	3,250,000
Marzo 2012	5,918,171	5.80%	13,347	Agosto 2016	5,784,700	-
					327,862,247	335,144,396
Menos: porción circulante					(9,834,497)	(13,066,851)
					\$ 318,027,750	\$ 322,077,545

* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Compañía así como los cobros derivados de la renta de las mismas están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo con GERE. Adicionalmente, sin consentimiento previo por escrito de GERE, la Compañía 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 Compañía.

El contrato de crédito con GERE obliga a la Compañía 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 Compañía cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de diciembre 2012, 2011.

El contrato de crédito también le otorga el derecho a GERE a retener algunos montos como depósitos en garantía para el pago de los intereses de la deuda así como para el mantenimiento de las propiedades de inversión de la Compañía. 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:

2014	\$ 8,222,341
2015	8,629,108
2016	301,176,301
	\$ 318,027,750

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

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

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

	2012		2011	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	392,873,351	286,864,522	224,249,556	167,971,979
Total	392,878,351	\$286,868,218	224,254,556	\$167,975,675

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 Compañía 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, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

En Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 17 de julio de 2012 se incrementó el capital social en su parte variable en 7,762,761 acciones equivalentes a \$581,702.

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

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

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

De conformidad con la resolución de la asamblea ordinaria de socios celebrada el 29 de Abril de 2011, se aprobó la fusión de la Compañía con CIV Real Estate fue aprobada. Como resultado de la fusión, el capital social se incrementó por \$4,315. El aumento representa la cantidad de dinero en efectivo que CIV Real Estate tenía a la fecha de la fusión.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2010	224,254,556	\$ 27,538,888	\$ 140,432,472
Efectos de fusión	-	4,315	-
Capitalización de prima en suscripción de acciones	-	140,432,472	(140,432,472)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	224,254,556	167,975,675	-
Incremento de capital social del 17 de julio 2012	7,762,761	581,702	-
Incremento de capital por IPO del 25 de julio del 2012	139,355,000	196,845,942	-
Costos directos por emisión de capital	-	(9,380,081)	-
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	2,814,024	-
Incremento de capital social del 21 de agosto de 2012	21,506,034	29,931,920	-
Creación de la prima en suscripción de acciones	-	(101,900,964)	101,900,964
Saldo al 31 de diciembre de 2012	392,878,351	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964

10.3 Dividendos decretados

En Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de Septiembre de 2012, la Compañía decretó un un dividendo de \$0.025 por acción, equivalente a \$9,795,444 el cual fue pagado en efectivo. El dividendo fue aplicado contra la Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN).

De acuerdo con la resolución del Consejo de Administración del 27 de octubre de 2011 y del 27 de Febrero de 2010, se aprobó el pago de un dividendo de \$0.022 por acción equivalente a \$4,836,788 a través de pagos en efectivo. El pago 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:

	2012		
	Utilidad	Promedio ponderado sobre el número de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 40,843,843	296,289,138	\$0.14
	2011		
	Utilidad	Promedio ponderado sobre el número de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$13,293,587	224,254,556	\$0.06

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

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

	31/12/2012	31/12/2011
Impuesto predial	\$ 942,922	\$1,026,057
Seguros	249,740	212,419
Mantenimiento	435,585	793,787
Otros gastos de propiedades	1,118,783	2,520,604
Costo por administración de propiedades	751,405	1,245,679
	3,498,435	5,798,546

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

	31/12/2012	31/12/2011
Impuesto predial	\$ 113,700	\$77,230
Seguros	32,070	15,988
Mantenimiento	55,936	59,747
Otros gastos de las propiedades	406,800	63,984
Reserva para cuentas incobrables	-	800,112
	608,506	1,017,061
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 4,106,941	\$ 6,815,607

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
Gastos de mercadotecnia	\$ 68,244	\$ 56,187
Gastos legales y de auditoría	651,359	923,734
Honorarios de adquisición de propiedades	199,990	136,459
Honorarios por administración de activos	765,388	1,265,000
Direct employee benefits	2,390,207	-
Indirect equity issuance costs	2,559,671	671,844
Otros	6,560	3,722
	\$ 6,641,419	3,056,946

13. Impuestos a la utilidad

La Compañía está sujeta al ISR y al IETU. La tasa de ISR en 2012 y 2011 es 30% y continuará igual hasta 2013 y será 29% en 2014 y 28% en 2015.

IETU - Tanto los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales se determinan con base en flujos de efectivo de cada ejercicio. A partir de 2010 la tasa es 17.5%. Asimismo, al entrar en vigor esta ley se abrogó la Ley del IMPAC permitiendo, bajo ciertas circunstancias, la recuperación de este impuesto pagado en los diez ejercicios inmediatos anteriores a aquél en que por primera vez se pague ISR, en los términos de las disposiciones fiscales.

El impuesto a la utilidad causado es el que resulta mayor entre el ISR y el IETU.

Con base en proyecciones financieras, de acuerdo con lo que se menciona en la INIF 8, Efectos del Impuesto Empresarial a Tasa Única, la Compañía identificó que pagará ISR, por lo tanto, reconoce únicamente ISR diferido.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011
ISR (gasto) beneficio :		
Causado	\$ (5,564,057)	(997,706)
ISR acreditable de dividendos que expiró	-	(2,444,806)
Diferido	(1,729,683)	(16,451,546)
	(7,293,740)	(19,805,731)
IETU (gasto):		
Causado	(571,812)	-
Total de impuestos diferidos	\$(7,865,552)	\$(19,805,731)

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:

	31/12/2012	31/12/2011
Tasa legal	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(9)%	37%
Efectos de la inflación	(6)%	(14)%
IETU causado	1%	-
ISR acreditable de dividendos que expiró	-	7%
Tasa efectiva	16%	60%

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

	31/12/2012	31/12/2011
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (74,464,893)	\$(76,811,440)
Pérdidas fiscales por amortizar	11,830,926	13,210,654
Otras provisiones	117,522	-
Total del pasivo de ISR diferido	\$(62,516,445)	\$(63,600,786)

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

13.4 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2012 son:

Año de vencimiento	Pérdidas Fiscales
2018	\$11,163,412
2020	6,327,839
2021	15,842,189
2022	8,919,867
	42,253,308

14. Instrumentos financieros

14.1 Administración de capital

La Compañía 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 Compañía 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 Compañía (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10).

La Compañía 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 Compañía 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:

	31/12/2012	31/12/2011
Deuda	\$327,862,243	335,144,396
Efectivo y equivalentes de efectivo	(36,947,094)	(4,848,250)
Deuda neta	290,915,149	330,296,146
Capital	517,228,170	264,564,097
Índice de deuda neta y capital	63%	127%

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

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

14.4 Administración del riesgo financiero

La Compañía 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 Compañía solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Compañía no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

14.5 Riesgo de mercado

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

No ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual dichos riesgos es manejada y medida.

14.6 Administración del riesgo cambiario

La Compañía 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 posición financiera.

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

	31/12/2012	31/12/2011
Activos monetarios		
Pesos Mexicanos (MxP)	2,060,405,495	69,858,100
Dólares Americanos	\$264,977	\$347,952
Pasivos monetarios		
Pesos Mexicanos (MxP)	1,052,321	917,804
Dólares Americanos	\$ 41,361,548	\$ 44,584,466

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	31/12/2012
Impacto en resultados	
Peso mexicano – 10% ganancia	\$ (17,587,645)
Peso mexicano – 10% pérdida	14,389,891
Dólar americano – 10% ganancia	(4,109,657)
Dólar americano – 10% pérdida	4,109,657

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

14.9 Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía 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 Compañía así como las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas.

Los clientes de la Compañía 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 Compañía a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

Actualmente la Compañía renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 16.2% del total de la superficie rentable de la Compañía, el 67% and 21% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente. Si la Compañía perdiera este cliente, la Compañía podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.10 Administración del riesgo de Liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses acumulados al 31 de diciembre de 2012 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada	Menos de 1 mes	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Total
	%					
Deuda a largo plazo	7.25	\$725,757	\$3,336,422	\$8,729,415	\$ 315,070,649	\$327,862,243
Intereses acumulados		1,833,214	6,516,893	23,274,834	79,978,358	111,603,299
		\$2,558,971	\$9,853,315	\$32,004,249	\$ 395,949,007	\$439,465,542

14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

14.11.1 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 2011 es de \$328,637,868. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables.

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

15.1 Transacciones con partes relacionadas:

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

	31/12/2012	31/12/2011
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):		
Administración de propiedades	\$ 751,405	\$ 1,245,679
Comisiones a corredores	541,965	381,379
Comisión por administración del portafolio	765,388	1,265,000
Cuotas de renvoación	1,369,208	396,970
Gastos relacionados con la emisión de capital	1,000,000	-
Comisión por desarrollo	287,207	-
Adquisición de equipo de oficina	58,472	-
	31/12/2012	31/12/2011
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V. (afiliada):		
Comisión por desarrollo de propiedades	\$ 130,765	\$206,405
Servicios de construcción	6,805,354	10,321,443

15.2 Cuentas por pagar a partes relacionadas:

	31/12/2012	31/12/2011
Desarrolladora Vesta, S. de R.L. de C.V.	\$ -	\$1,049,578
Servicios de Construcción Vesta, S. de R.L. de C.V.	-	1,252,646
	\$-	\$2,302,224

16. Contingencias y litigios

La Compañía tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Compañía, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Compañía no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Compañía 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 Compañía, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

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

17. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 11 de febrero de 2013, por Juan Sotil, Director de Administración y Finanzas de la Compañía 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.

Sobre este Informe

Vesta presenta su primer informe integrado que contiene los resultados financieros y en materia de sustentabilidad de las acciones realizadas durante 2012. Es el primer informe realizado bajo los lineamientos de la Guía para la Elaboración de Memorias de Sustentabilidad del Global Reporting Initiative en su versión 3.1. y segunda Comunicación sobre el Progreso (COP) para el cumplimiento de los Principios del Pacto Mundial.

Al ser este el primer informe, la materialidad definida en las acciones realizadas en el año y los objetivos planteados a mediano plazo, permitirá sentar la base para futuras mediciones y comparativos, los cuáles en conjunto con los asuntos públicos relevantes y la vinculación con los grupos de interés apoyaran el análisis de materialidad en los próximos informes.

Para recabar la información se consultaron documentos internos de la empresa y se realizaron entrevistas con el personal directivo. Para la definición de la materialidad y la elaboración del documento final se contó con el apoyo de Grayling.

Consideramos que nuestro nivel de aplicación corresponde a un C.

INDICE GRI 3.1		Profundidad	Referencia/ no. página	Explicación
Indicador	Descripción			
1. Estrategia y análisis				
1.1	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización largo plazo	Completo	9 y 10	
1.2	"Descripción de los principales impactos, riesgos y oportunidades.	Completo	9 y 10	
2. Perfil de la organización				
2.1	Nombre de la organización.	Completo	Portada	
2.2	Principales marcas, productos	Completo	30	
2.3	Estructura operativa de la organización, incluidas las principales divisiones, entidades operativas, filiales y negocios conjuntos (joint ventures).	Completo	3-5	
2.4	Localización de la sede principal de la organización.	Completo	35	
2.5	Número de estados en los que opera la organización	Completo	3	
2.6	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica.	Completo	3	
2.7	Mercados servidos (incluyendo el desglose geográfico, los sectores que abastece y los tipos de clientes / beneficiarios).	Completo	32	
2.8	Dimensiones de la organización	Completo	3, 8	
2.9	"Cambios significativos en el tamaño, estructura y propiedad de la organización.	Completo	4	
2.10	Premios y distinciones recibidos durante el periodo informativo.	Completo	23	
3. Parámetros de la memoria				
PERFIL DE LA MEMORIA				
3.1	Periodo cubierto por la información contenida en la memoria	Completo	76	
3.2	Fecha del informe anterior más reciente	Completo	No aplica	Es el primer informe que presenta la compañía
3.3	Ciclo de presentación de memorias	Completo	76	
3.4	Punto de contacto para cuestiones relativas a la memoria o su contenido.	Completo	35	
ALCANCE Y COBERTURA DE LA MEMORIA				
3.5	"Proceso de definición del contenido de la memoria, incluyendo	Completo	76	
3.6	Cobertura de la memoria	Completo	76	
3.7	Indicar la existencia de limitaciones del alcance o cobertura de la memoria	Completo	76	
3.8	Base para incluir información en el caso de negocios conjuntos, filiales, instalaciones arrendadas, actividades subcontratadas	No aplica		
3.9	Técnicas de medición de datos y bases para realizar los cálculos	Completo	76	
3.10	Descripción del efecto que pueda tener la reexpresión de información perteneciente a informes anteriores	Completo	No aplica	Es el primer informe que presenta la compañía
3.11	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en el alcance, la cobertura o los métodos de valoración aplicados en la memoria.	Completo	No aplica	Es el primer informe que presenta la compañía
ÍNDICE DEL CONTENIDO DEL GRI				
3.12	"Tabla que indica la localización de los contenidos básicos en la memoria.	Completo	77-82	
VERIFICACIÓN				
3.13	Política y práctica actual en relación con la solicitud de verificación externa de la memoria.	Completo	85	
4. Gobierno, compromisos y participación de los grupos de interés				
GOBIERNO				
4.1	La estructura de gobierno de la organización	Completo	25-29	

4.2	Ocupación de cargo ejecutivo por parte del presidente del máximo órgano de gobierno	Completo	26	
4.3	"Número de miembros del máximo órgano de gobierno que sean independientes o no ejecutivos	Completo	26	
4.4	"Mecanismos de los accionistas y empleados para comunicar recomendaciones o indicaciones al máximo órgano de gobierno	Completo	28	
4.5	Vínculo entre la retribución de los miembros del máximo órgano de gobierno, altos directivos y ejecutivos	Parcial	28	
4.6	"Procedimientos implantados para evitar conflictos de intereses en el máximo órgano de gobierno.	Completo	28	
4.7	Procedimiento de determinación de la capacitación y experiencia exigible a los miembros del máximo órgano de gobierno	Completo	26	
4.8	Declaraciones de misión y valores desarrolladas internamente, códigos de conducta y principios relevantes	Completo	3, 12	
4.9	Procedimientos del máximo órgano de gobierno para supervisar la identificación y gestión	Completo	28	
4.10	Procedimientos para evaluar el desempeño propio del máximo órgano de gobierno	No aplica		
COMPROMISOS CON INICIATIVAS EXTERNAS				
4.11	Descripción de cómo la organización ha adoptado un planteamiento o principio de precaución	Completo	29	
4.12	"Principios o programas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente.	Completo	29	
4.13	Principales asociaciones a las que pertenezca la organización	Completo	29	
PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS				
4.14	Relación de grupos de interés que la organización ha incluido	Completo	14	
4.15	"Base para la identificación y selección de grupos de interés con los que la organización se compromete	Completo	14	
4.16	Enfoques adoptados para la inclusión de los grupos de interés, incluidas la frecuencia de su participación	Completo	14	
4.17	Resultado del análisis de los grupos de interés y respuesta de la organización	Completo	14	
ASPECTO: DESEMPEÑO ECONÓMICO				
EC1	Valor económico directo, generado y distribuido	Completo	8	
EC2	Consecuencias financieras y otros riesgos y oportunidades para las actividades de la organización debido al cambio climático	No aplica		No se ha detectado riesgo por cambio climático
EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales	Completo	11, 15 y 16	
EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos	Completo		No se reciben ayudas
ASPECTO: PRESENCIA EN EL MERCADO				
EC5	Rango de las relaciones entre el salario inicial estándar y el salario mínimo local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas	No material		
EC6	Políticas, prácticas y proporción de gasto correspondiente a proveedores locales en lugares operaciones significativas	Completo	32	
EC7	Procedimientos para la contratación local de altos directivos procedentes de la comunidad local en lugares donde se desarrollen operaciones significativas	No material		
ASPECTO: IMPACTOS ECONÓMICOS INDIRECTOS				
EC8	Desarrollo e impacto de las inversiones en infraestructuras y los servicios prestados principalmente para el beneficio público	Completo	16	

EC9	Entendimiento y descripción de los impactos económicos indirectos significativos, incluyendo el alcance de dichos impactos	No material	No aplica
INDICADORES DE IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL			
Indicadores del desempeño ambiental			
ASPECTO: ENERGÍA			
EN1	Materiales utilizados, por peso o volumen	No material	
EN2	Porcentaje de los materiales utilizados que son materiales valorizados	No material	
EN3	Consumo directo de energía desglosado por fuentes primarias	No material	
EN4	Consumo indirecto de energía desglosado por fuentes primarias	No material	
EN5	Ahorro de energía debido a la conservación y a mejoras en la eficiencia	Completo	22
EN6	Iniciativas para proporcionar productos y servicios eficientes en el consumo de energía o basados en energías renovables, y las reducciones en el consumo de energía como resultado de dichas iniciativas	No material	
EN7	Iniciativas para reducir el consumo indirecto de energía y las reducciones logradas con dichas iniciativas	Completo	21
ASPECTO: AGUA			
EN8	Extracción total de agua por fuentes	No material	
EN9	Fuentes de agua que han sido afectadas significativamente por la captación de agua	No material	
EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada	No material	
ASPECTO: BIODIVERSIDAD			
EN11	Descripción de terrenos adyacentes o ubicados dentro de espacios naturales protegidos o de áreas de alta biodiversidad no protegidas	Completo	No se operara en espacios naturales protegidos
EN12	Descripción de los impactos más significativos en la biodiversidad en espacios naturales protegidos o en áreas de alta biodiversidad no protegidas	Completo	No existen impactos significativos
EN13	Hábitats protegidos o restaurados	No material	
EN14	Estrategias y acciones implantadas y planificadas para la gestión de impactos sobre la biodiversidad	No material	
EN15	Número de especies, desglosadas en función de su peligro de extinción	No material	
ASPECTO: EMISIONES, VERTIDOS Y RESIDUOS			
EN16	Emisiones totales, directas e indirectas, de gases de efecto invernadero, en peso	No material	
EN17	Otras emisiones indirectas de gases de efecto invernadero, en peso	No material	
EN18	Iniciativas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y las reducciones logradas	Completo	19 y 20
EN19	Emisiones de sustancias destructoras de la capa de ozono, en peso	No material	
EN20	NOx, SOx y otras emisiones significativas al aire por tipo y peso	No material	
EN21	Vertimiento total de aguas residuales, según su naturaleza y destino	No material	
EN22	Peso total de residuos gestionados, según tipo y método de tratamiento	No material	
EN23	Número total y volumen de los derrames accidentales más significativos	No material	
EN24	Peso de los residuos transportados, importados, exportados o tratados que se consideran peligrosos según la clasificación del Convenio de Basilea	No material	

EN25	Identificación, tamaño, estado de protección y valor de biodiversidad de recursos hídricos y hábitats relacionados, afectados significativamente por vertidos de agua y aguas de escorrentía	No material		
ASPECTO: PRODUCTOS Y SERVICIOS				
EN26	Iniciativas para mitigar los impactos ambientales de los productos y servicios, y grado de reducción de ese impacto	Completo	22	
EN27	Porcentaje de productos vendidos, y sus materiales de embalaje, que son recuperados al final de su vida útil, por categorías de productos	No material	No aplica	
ASPECTO: CUMPLIMIENTO NORMATIVO				
EN28	Costo de las multas significativas y número de sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental	Completo		No hemos sido multados multas
ASPECTO: TRANSPORTE				
EN29	Impactos ambientales significativos del transporte de productos y otros bienes y materiales utilizados para las actividades de la organización, así como del transporte de personal	Completo		No transportamos productos
ASPECTO: GENERAL				
EN30	Desglose por tipo del total de gastos e inversiones ambientales	No material		
Indicadores del desempeño Social				
Indicadores del desempeño de Prácticas laborales y ética del trabajo				
ASPECTO: EMPLEO				
LA1	Desglose del colectivo de trabajadores por tipo de empleo, por contrato y por región	Parcial	17	Se cuenta con 28 colaboradores
LA2	Número total de empleados y rotación media de empleados, desglosados por grupo de edad, sexo y región	Parcial	17	
LA3	Beneficios sociales para los empleados con jornada completa, que no se ofrecen a los empleados temporales o de media jornada, desglosado por actividad principal	Completo	17	
ASPECTO: RELACIONES EMPRESA/TRABAJADORES				
LA4	Porcentaje de empleados cubiertos por un convenio colectivo	No material		
LA5	Periodo(s) mínimo(s) de preaviso relativo(s) a cambios organizativos, incluyendo si estas notificaciones son especificadas en los convenios colectivos	No material		
ASPECTO: SALUD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO				
LA6	Porcentaje del total de trabajadores que está representado en comités de seguridad y salud conjuntos de dirección-empleados	No material		
LA7	Tasas de absentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y número de víctimas mortales relacionadas con el trabajo por región	No material		
LA8	Programas de educación, formación, asesoramiento, prevención y control de riesgos que se apliquen a los trabajadores, a sus familias o a los miembros de la comunidad en relación con enfermedades graves	No material		
LA9	Asuntos de salud y seguridad cubiertos en acuerdos formales con sindicatos	No material		
ASPECTO: FORMACIÓN Y EDUCACIÓN				
LA10	Promedio de horas de formación al año por empleado, desglosado por categoría de empleado	No material		
LA11	Programas de gestión de habilidades y de formación continua que fomenten la empleabilidad de los trabajadores y que les apoyen en la gestión del final de sus carreras profesionales	Completo	17	
LA12	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones regulares del desempeño y de desarrollo profesional	Completo	16	

ASPECTO: DIVERSIDAD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES				
LA13	Composición de los órganos de gobierno corporativo y plantilla, desglosado por sexo, grupo de edad, pertenencia a minorías y otros indicadores de diversidad	Parcial	18	Información no disponible
LA14	Relación entre salario base de los hombres con respecto al de las mujeres, desglosado por categoría profesional	No material		
LA15	Tasas de reincorporación al trabajo y retención después de licencias por maternidad/paternidad, por género	No material		
Indicadores del desempeño de Derechos Humanos				
ASPECTO: PRÁCTICAS DE INVERSIÓN Y ABASTECIMIENTO				
HR1	Porcentaje y número total de acuerdos de inversión significativos que incluyan cláusulas de derechos humanos o que hayan sido objeto de análisis en materia de derechos humanos	No material		
HR2	Porcentaje de los principales distribuidores y contratistas que han sido objeto de análisis en materia de derechos humanos, y medidas adoptadas como consecuencia	No material		
HR3	Total de horas de formación de los empleados sobre políticas y procedimientos relacionados con aquellos aspectos de los derechos humanos relevantes para sus actividades	No material		
ASPECTO: NO DISCRIMINACIÓN				
HR4	Número total de incidentes de discriminación y medidas adoptadas	Completo		No se han tenido casos de discriminación
ASPECTO: LIBERTAD DE ASOCIACIÓN Y CONVENIOS COLECTIVOS				
HR5	Actividades de la compañía en las que el derecho a libertad de asociación y de acogerse a convenios colectivos puedan correr importantes riesgos	No material		
ASPECTO: EXPLOTACIÓN INFANTIL				
HR6	Actividades identificadas que conllevan un riesgo potencial de incidentes de explotación infantil, y medidas adoptadas para contribuir a su eliminación	Completo	13	
ASPECTO: TRABAJOS FORZADOS				
HR7	Operaciones identificadas como de riesgo significativo de ser origen de episodios de trabajo forzado o no consentido	No material		
ASPECTO: PRÁCTICAS DE SEGURIDAD				
HR8	Porcentaje del personal de seguridad que ha sido formado en las políticas o procedimientos de la organización en aspectos de derechos humanos relevantes para las actividades	Parcial	12	
ASPECTO: DERECHOS DE LOS INDÍGENAS				
HR9	Número total de incidentes relacionados con violaciones de los derechos de los indígenas y medidas adoptadas	Completo		No se han violado los derechos indígenas
ASPECTO: VALORACIÓN				
HR10	Porcentaje y número total de operaciones que han sido sujetas a revisión de derechos humanos y/o a evaluaciones de impacto	No material		
HR11	Número de quejas relacionadas con los derechos humanos, presentadas, abordadas y resueltas a través de mecanismos formales	Completo		No se han observado quejas respecto a derechos humanos
Indicadores del desempeño de Sociedad				
ASPECTO: COMUNIDAD				
SO1	Naturaleza, alcance y efectividad de programas y prácticas para evaluar y gestionar los impactos de las operaciones en las comunidades, incluyendo entrada, operación y salida de la empresa .	No material		
ASPECTO: CORRUPCIÓN				
SO2	Porcentaje y número total de unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos relacionados con la corrupción	No material		

SO3	Porcentaje de empleados formados en las políticas y procedimientos anti-corrupción de la organización	No material		
SO4	Medidas tomadas en respuesta a incidentes de corrupción	Completo	12	
ASPECTO: POLÍTICA PÚBLICA				
SO5	Posición en las políticas públicas y participación en el desarrollo de las mismas y de actividades de "lobbying"	No material		
SO6	Valor total de las aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o a instituciones relacionadas	No material		
ASPECTO: COMPORTAMIENTO DE COMPETENCIA DESLEAL				
SO7	Número total de acciones por causas relacionadas con prácticas monopolísticas y contra la libre competencia, y sus resultados	Completo		No han ocurrido demandas derivadas de prácticas monopolísticas
ASPECTO: CUMPLIMIENTO NORMATIVO				
SO8	Valor monetario de sanciones y multas significativas y número total de sanciones no monetarias derivadas del incumplimiento de las leyes y regulaciones	Completo		No hemos tenido multas
SO9	Operaciones con potencial significativo o con impactos negativos en comunidades locales	No material		
SO10	Medidas de prevención y mitigación implementadas en operaciones con potencial significativo o impactos negativos en comunidades locales	No material		
Indicadores del desempeño de la Responsabilidad sobre productos				
ASPECTO: SALUD Y SEGURIDAD DEL CLIENTE				
PR1	Fases del ciclo de vida de los productos y servicios en las que se evalúan los impactos de los mismos en la salud y seguridad de los clientes	No material		
PR2	Número total de incidentes derivados del incumplimiento de la regulación legal o de los códigos voluntarios relativos a los impactos de los productos y servicios en la salud y la seguridad.	Completo		No hemos tenido incidentes
ASPECTO: ETIQUETADO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS				
PR3	Tipos de información sobre los productos y servicios que son requeridos por los procedimientos en vigor y la normativa.	No material		
PR4	Número total de incumplimientos de la regulación y de los códigos voluntarios relativos a la información y al etiquetado de los productos y servicios.	Completo		No se han incurrido en incumplimientos
PR5	Prácticas con respecto a la satisfacción del cliente, incluyendo los resultados de los estudios de satisfacción del cliente.	Parcial	14	Información no disponible
ASPECTO: COMUNICACIONES DE MARKETING				
PR6	Programas de cumplimiento de las leyes o adhesión a estándares y códigos voluntarios mencionados en comunicaciones de marketing, incluidos la publicidad, otras actividades promocionales y los patrocinios	No material		
PR7	Número total de incidentes fruto del incumplimiento de las regulaciones relativas a las comunicaciones de marketing	Completo		No hemos tenido multas
PR8	Número total de reclamaciones debidamente fundamentadas en relación con el respeto a la privacidad y la fuga de datos personales de clientes	Completo		No se han presentado reclamaciones
ASPECTO: CUMPLIMIENTO NORMATIVO				
PR9	Costo de aquellas multas significativas fruto del incumplimiento de la normativa en relación con el suministro y el uso de productos y servicios de la organización	Completo		No hemos tenido multas

Principios del Pacto Mundial

Áreas	Principios del Pacto Mundial	Páginas
Derechos Humanos	Principio 1: las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.	11
	Principio 2: las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los derechos humanos	11
Trabajo	Principio 3: Las empresas deben apoyar la libertad de asociación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva	16
	Principio 4: las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción	11
	Principio 5: las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil	12
	Principio 6: Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación	11
Medio Ambiente	Principio 7: las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente	18
	Principio 8: Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental	18
	Principio 9: las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente	20
Anti-corrupción	Principio 10: las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno	11

Glosario de Términos

Grupos de interés: Cualquier tipo de persona, entidad o público que pueda generar valor a una empresa.

Bombardier: Empresa aeronáutica canadiense.

Ware Malcomb: Firma internacional que ofrece servicios de ingeniería civil, arquitectura y diseño sustentable a diversos clientes.

Green Building Council: Organización sin ánimo de lucro que promueve la sustentabilidad en el diseño, construcción y funcionamiento de los edificios en EE.UU y en el mundo a través de oficinas de representación.

LEED: Sistema de certificación de edificios sustentables, desarrollado por el Green Building Council

HVAC: Sistema de climatización

CoStar: Proveedor de información y servicios analíticos para el mercado de bienes raíces a nivel internacional.

LEAR JET: Empresa filial de Bombardier enfocada en la elaboración de aviones privados.

Bonafont: Empresa de agua embotellada filial del grupo Danone.

Dana: Empresa internacional que diseña, manufactura y vende sistemas vehiculares.

Grupo Safran: grupo internacional de alta tecnología con tres negocios clave en industria aeroespacial, defensa y seguridad.

PROFEPA: La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente

CalPERS: Sistema público de pensiones de California.

DEG: Institución financiera alemana que invierte en proyectos que contribuyen al desarrollo sustentable en países en vías de desarrollo.

Broadreach: Institución financiera de Silicon Valley que está enfocada en invertir capital humano y financiero en proyectos comerciales, filantrópicos y recreacionales.

DEKA: Fondo de inversión alemán con más de 50 años de experiencia.

Centenario: Moneda conmemorativa mexicana de 50 pesos oro. Tiene acuñada la imagen un escudo mexicano antiguo. Tiene un contenido de 1.20565 oz. de oro puro.

Hidalgo: Moneda conmemorativa con la imagen de Miguel Hidalgo y Costilla, héroe de la independencia de México. Tiene valor de 10 pesos oro con un contenido de 0.24113 oz. de oro puro.

Norma ISO 9000: Conjunto de normas sobre calidad y gestión de calidad, establecidas por la Organización Internacional de Normalización.

IRQA: Organismo certificador de sistemas de gestión de calidad.

Urban Land Institute: Instituto de investigación no lucrativo, con equipo multidisciplinario enfocado a la construcción y desarrollo de bienes raíces.

Carta de Verificación



Reporte sobre la revisión independiente del *Informe Anual y Sustentable 2012 de Vesta*

Alcance de nuestro trabajo

La presente verificación independiente consistió en la revisión del contenido e indicadores de desempeño presentados en *el Informe Anual y Sustentable de Vesta*, en su ejercicio de 2012.

Nuestra revisión tomó como base los estándares (IASE 3000), y la metodología del *Global Reporting Initiative* versión 3.1 (GRI G3.1) para la realización de reportes de sustentabilidad.

Proceso de verificación

La responsabilidad de Redes Sociales en LT S.A. de C.V. consistió en revisar el contenido del documento, para lo cual se llevaron a cabo entrevistas con personal de diversas áreas, quienes participaron en la elaboración del Informe. De igual forma se implementaron diversos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo, las cuales se describen a continuación:

- Comprobación de los indicadores centrales incluidos en el Informe.
- Comprobación de información cuantitativa y cualitativa con base en una selección de indicadores GRI.
- En consideración de que este es el primer informe de sustentabilidad de la compañía, no se realizaron estudios comparativos.

Conclusiones

Con base en nuestra revisión, podemos aseverar que:

- El *Informe Anual y Sustentable de Vesta* ha sido preparado de acuerdo con la Guía para la elaboración de Memorias de Sustentabilidad de *Global Reporting Initiative* versión 3.1 (GRI G3.1)

- No se evidenció que la información contenida en este reporte, relativa a los indicadores revisados, así como los procesos y acciones relacionadas con la sustentabilidad de la institución, contengan errores.

El proceso de revisión muestra que en el presente Informe se comunican de manera balanceada y oportuna los indicadores de desempeño seleccionados para la verificación.

El *Informe de Anual y Sustentable de Vesta* se preparó de acuerdo a la Guía para la elaboración de Memorias de Sustentabilidad GRI en su versión 3.1 (G3.1) con un nivel de aplicación C.

Recomendaciones

Como resultado de nuestra revisión nos permitimos las siguientes recomendaciones:

- Profundizar en la información de los indicadores de Desempeño Ambiental, en sus distintos aspectos.
- Ampliar los datos de los indicadores de Desempeño Social.
- Tener en cuenta la información de este reporte para la elaboración del siguiente (2013), de manera que permita la comparación de cifras y una mejor apreciación de los avances que se esperan durante este año.

Mariana Martínez V.
Redes Sociales en LT S.A. de C.V.

La verificación externa del contenido del Informe de Sustentabilidad corresponde a una revisión que en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría por lo que no asumimos responsabilidad alguna sobre los sistemas y procesos de gestión y control interno de los que se obtiene la información. La auto declaración del nivel de aplicación de la Guía G3.1 de GRI es responsabilidad de Grupo LALA.



Oficinas Corporativas
Bosque de Ciruelos No. 304 - 7
Col. Bosques de las Lomas
11700 | México, D.F.
+52 (55) 5950-0070
contact@vesta.com.mx
www.vesta.com.mx

