

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	1,246,023	1,220,124
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	141,365	264,927
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	10,675	8,298
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	95,026	233,052
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	95,026	233,052
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	7,505	6,707
11030010	CLIENTES	7,505	6,707
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	0
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	28,159	16,870
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	447	324
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	27,712	16,546
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	1,104,658	955,197
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	0	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	421	344
12030010	INMUEBLES	0	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	421	344
12030030	OTROS EQUIPOS	0	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,101,353	951,885
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	2,884	2,968
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	2,884	2,968
20000000	PASIVOS TOTALES	448,288	430,539
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	28,831	23,692
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	8,629	8,222
21040000	PROVEEDORES	14,223	9,486
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	1,275	1,146
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	1,275	1,146
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	4,704	4,838

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	3,068	3,170
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	1,636	1,668
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	0	0
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	419,457	406,847
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	298,110	309,805
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	115,641	91,519
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	5,706	5,523
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
22050050	PROVISIONES	0	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	5,706	5,523
30000000	CAPITAL CONTABLE	797,735	789,585
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	797,735	789,585
30030000	CAPITAL SOCIAL	370,369	370,369
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	211,869	211,869
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	211,964	204,265
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	187,418	114,831
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	24,222	89,434
30080050	OTROS	324	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	3,533	3,082
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	3,533	3,082
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	8,222
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	309,805
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	370,369	370,369
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	12	12
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	23	18
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	507,452,012	507,452,012
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	3,826	4,532
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	69,333	18,712	58,522	15,722
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	0	0	0	0
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	69,333	18,712	58,522	15,722
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	0	0	0	0
40020000	COSTO DE VENTAS	3,600	925	3,452	845
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	65,733	17,787	55,070	14,877
40030000	GASTOS GENERALES	8,343	2,362	6,878	2,429
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	57,390	15,425	48,192	12,448
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	-290	-9	-62	0
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	57,100	15,416	48,130	12,448
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	35,667	9,336	103,193	58,888
40070010	INTERESES GANADOS	5,712	955	6,952	1,992
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0	1,187	972
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	29,955	8,381	95,054	55,924
40080000	GASTOS FINANCIEROS	41,621	19,252	23,441	5,690
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	22,187	5,547	23,441	5,690
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	19,434	13,705	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-5,954	-9,916	79,752	53,198
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	51,146	5,500	127,882	65,646
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	26,924	9,452	38,448	22,850
40120010	IMPUESTO CAUSADO	2,802	700	7,528	7,529
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	24,122	8,752	30,920	15,321
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	24,222	-3,952	89,434	42,796
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	24,222	-3,952	89,434	42,796
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	24,222	-3,952	89,434	42,796
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.05	0.00	0.20	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	24,222	-3,952	89,434	42,796
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	451	123	-78	-113
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	451	123	-78	-113
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	24,673	-3,829	89,356	42,683
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	24,673	-3,829	89,356	42,683

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

**ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	41	10	78	20

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	69,333	58,522
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	57,100	48,130
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	24,222	89,434
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	24,222	89,434
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	41	78

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ÚLTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA
 CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
 S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
 CONTABLE
 (MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO
 Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	286,868	0	101,901	0	0	0	125,300	3,160	517,229	0	517,229
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-10,469	0	-10,469	0	-10,469
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	83,501	0	109,968	0	0	0	0	0	193,469	0	193,469
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	89,434	-78	89,356	0	89,356
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	370,369	0	211,869	0	0	0	204,265	3,082	789,585	0	789,585
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	370,369	0	211,869	0	0	0	204,265	3,082	789,585	0	789,585
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-16,847	0	-16,847	0	-16,847
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	0	0	0	0	0	0	324	0	324	0	324
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	24,222	451	24,673	0	24,673
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	370,369	0	211,869	0	0	0	211,964	3,533	797,735	0	797,735

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	51,146	127,882
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-26,114	-102,042
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	41	78
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-731	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-5,712	-6,952
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	10,243	-114
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	-29,955	-95,054
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	22,511	23,441
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	22,187	23,441
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	0	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	324	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	47,543	49,281
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	-14,705	-16,758
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-798	-2,422
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	0	0
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	-14,091	-10,974
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	-96	-879
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	151	1,812
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	129	-4,295
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	32,838	32,523
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	29,756	-208,816
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-118,631	-103,061
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	4,649	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	138,026	-112,707
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	5,712	6,952
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-50,425	147,607
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	-11,289	-9,834
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	0	191,551
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-16,847	-10,468
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-22,289	-23,642
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE DÓLARES)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	12,169	-28,686
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-9,792	37
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	8,298	36,947
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	10,675	8,298

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOTA

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

CIUDAD DE MÉXICO, EL 19 DE FEBRERO DE 2015 - CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V. ("VESTA" O "COMPAÑÍA") (BMV: VESTA) UNO DE LOS LÍDERES EN EL DESARROLLO DE EDIFICIOS INDUSTRIALES Y CENTROS DE DISTRIBUCIÓN EN MÉXICO, ANUNCIA SUS RESULTADOS AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014. TODOS LOS DATOS CONTABLES INCLUIDOS EN ESTE REPORTE ESTÁN EXPRESADOS DE ACUERDO A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ("IFRS" POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y ESTÁN PRESENTADOS EN DÓLARES AMERICANOS, A MENOS QUE SE ESPECIFIQUE LO CONTRARIO.

GUÍA 2015

PARA 2015 VESTA ESTIMA UN CRECIMIENTO SUPERIOR AL 15.0% EN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO, UN MARGEN DE INGRESO NETO OPERATIVO (NOI) SUPERIOR AL 94% Y UN MARGEN DE UAFIDA DE 81.75%, ADEMÁS DE MANTENER SU ENFOQUE EN LA GENERACIÓN DE FLUJO DE EFECTIVO. ESTE INCREMENTO ESTARÁ BASADO EN DIVERSOS FACTORES COMO:

- EL CRECIMIENTO ORGÁNICO DE LA EMPRESA
- LOS PRONÓSTICOS DE MEJORÍA EN EL SECTOR MANUFACTURERO, QUE INDICAN EL AUMENTO DE LAS RENTAS EN PARQUES INDUSTRIALES
- LA ACELERACIÓN DEL CRECIMIENTO ECONÓMICO EN ESTADOS UNIDOS Y EN MÉXICO. LAS CIFRAS ANTERIORES SON SOLO ESTIMACIONES DE LA EMPRESA Y PODRÍAN CAMBIAR DURANTE EL AÑO.

DATOS RELEVANTES

- DURANTE EL 4T14, VESTA ADQUIRIÓ UNA RESERVA TERRITORIAL DE 47.3 HECTÁREAS DENTRO DEL "GUANAJUATO PUERTO INTERIOR" UBICADO EN SILAO, ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA INVERSIÓN TOTAL DE 18.2 MILLONES DE DÓLARES. LA EMPRESA PLANEA DESARROLLAR APROXIMADAMENTE 217,503 M² (2,341,182 FT²) EN DOCE EDIFICIOS LO CUAL REPRESENTA UNA INVERSIÓN TOTAL DE HASTA US\$ 91.5 MILLONES DE DÓLARES, INCLUYENDO LOS COSTOS DE INFRAESTRUCTURA.
- VESTA FIRMÓ UNA CARTA DE INTENCIÓN VINCULANTE PARA ADQUIRIR UNA RESERVA TERRITORIAL DE 30.7 HECTÁREAS EN EL POLÍGONO EMPRESARIAL SAN MIGUEL DE ALLENDE. EL TERRENO SERÁ UTILIZADO PARA EL DESARROLLO DE APROXIMADAMENTE 142,606 M² (1,534,998 FT²) EN ONCE EDIFICIOS, LO CUAL REPRESENTARÁ UNA INVERSIÓN DE HASTA US\$ 61.4 MILLONES DE DÓLARES.
- ADICIONALMENTE, VESTA ADQUIRIÓ 5 HECTÁREAS EN EL MISMO PARQUE PARA DESARROLLAR 11,305 M² (121,686 FT²) EN UN EDIFICIO A LA MEDIDA (BTS) CON STANT CORPORATION, UN PROVEEDOR DEL SECTOR AUTOMOTRIZ. LA INVERSIÓN TOTAL SERÁ DE US\$ 6.2 MILLONES DE DÓLARES Y EL INQUILINO COMENZARÁ A PAGAR RENTAS A PARTIR DEL MES DE ABRIL DE 2015. SE ESPERA QUE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN ("CAP RATE") SERÁ DE 11.3%.
- AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, LA SUPERFICIE BRUTA RENTABLE TOTAL ("SBA") AUMENTÓ A 1,560,021 M² (16,791,931 FT²).
- EN EL 4T14 LA TASA DE DESOCUPACIÓN INCREMENTÓ DE 10.85% A 12.66% COMO RESULTADO DE LA TERMINACIÓN DEL EDIFICIO INVENTARIO EN TIJUANA CON UNA SBA TOTAL DE 13,155 M² (141,597 SF), EL CUAL AÚN NO ESTÁ RENTADO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

•CONTINUAMOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE DIECISÉIS EDIFICIOS CON UNA SBA TOTAL DE 266,710 M2 (2,870,847 FT²) Y UNA INVERSIÓN TOTAL DE US\$ 137.23 MILLONES.

•LOS INGRESOS AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 SUBIERON 19.0% A US\$ 18.71 MILLONES COMPARADO CON US\$ 15.72 MILLONES EN EL 4T13.

•EL INGRESO NETO OPERATIVO ("NOI") EN EL 4T14 FUE DE US\$ 18.11 MILLONES, 19.2% ARRIBA DE LOS US\$ 15.19 MILLONES DEL 4T13. EL MARGEN NOI ALCANZÓ 96.8%, DEBIDO A MEJORAS EN LOS COSTOS DE OPERACIÓN.

•LA UAFIDA AUMENTÓ 24.7% EN EL 4T14 A US\$ 15.44 MILLONES COMPARADO CON US\$ 12.38 MILLONES EN EL 4T13, EL MARGEN UAFIDA FUE DEL 82.5%.

•LA UTILIDAD INTEGRAL CONSOLIDADA RESULTÓ EN UNA PÉRDIDA DE US\$ 3.82 MILLONES EN EL 4T14 COMPARADO CON UNA GANANCIA DE US\$ 42.77 MILLONES AL CIERRE DEL 4T13 DEBIDO A LA FASE TEMPRANA DE LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS PROPIEDADES.

•EL FLUJO DE OPERACIÓN ("FFO") EN 2014 FUE DE US\$ 9.20 MILLONES COMPARADO CON US\$ 4.83 MILLONES EN EL AÑO ANTERIOR, REPRESENTANDO UN INCREMENTO DE 90.6%.

•AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL VALOR DEL PORTAFOLIO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE VESTA ASCENDIÓ A US\$ 1,101.35 MILLONES.

•LOS RESULTADOS FINANCIEROS DEL 2014 SUPERARON LA GUÍA ANUAL DE LA EMPRESA. LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO CRECIERON 18.5% VERSUS UNA EXPANSIÓN PROYECTADA DE 14%. EL MARGEN DEL INGRESO NETO OPERATIVO Y EL MARGEN DE UAFIDA FUERON DE 96.0% Y 82.8% COMPARADO A 93.0% Y 81.5%, RESPECTIVAMENTE.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

VESTA - TRANSFORMACIÓN PARA EL FUTURO

ESTAMOS MUY ENTUSIASMADOS POR LAS PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN MEXICO QUE SE ESPERA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS Y POR EL ÉXITO DE NUESTRA RECIENTE OFERTA PÚBLICA. YA QUE AMÉRICA DEL NORTE SE ESTÁ CONVIRTIENDO EN UN IMPORTANTE CENTRO DE PRODUCCIÓN, ESTOS DOS FACTORES NOS POSICIONAN DE FORMA ÚNICA PARA APROVECHAR LAS MUCHAS OPORTUNIDADES QUE SE PRESENTARÁN.

DESPUÉS DE RECAUDAR 230 MILLONES DE DÓLARES, ESTAMOS LISTOS PARA UTILIZARLOS EN LOS PROYECTOS CRECIENTES QUE CREARÁN VALOR SIGNIFICATIVO PARA NUESTROS ACCIONISTAS. ESTE ENFOQUE ES LA BASE DEL PLAN DE CRECIMIENTO VESTA VISIÓN 20/20, QUE BUSCA DUPLICAR EL TAMAÑO DE LA EMPRESA EN RELACIÓN A SU SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE ACTUAL, PARA 2020. NUESTRA ESTRATEGIA ES CLARA: CRECER NUESTRO PORTAFOLIO DE VANGUARDIA, CONTAR CON INQUILINOS DE ALTA CALIDAD, MANTENER NUESTRA POSICIÓN DE LIDERAZGO EN LOS SECTORES INDUSTRIALES DE ALTO CRECIMIENTO, SOSTENER UNA ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO DE CLASE MUNDIAL Y CONTINUAR ENTREGANDO LOS RETORNOS MÁS ATRACTIVOS DEL DESARROLLO DE EDIFICIOS INDUSTRIALES.

EL PRIMER PASO CLAVE EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE CRECIMIENTO DE VESTA VISIÓN 20/20 ES LA ADQUISICIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES ESTRATÉGICAS. EN LOS ÚLTIMOS MESES, HEMOS ADQUIRIDO RESERVAS TERRITORIALES EN EL BAJÍO. ESTA REGIÓN, QUE REPRESENTA APROXIMADAMENTE LA MITAD DE LA CARTERA DE VESTA, ES UNA DE LAS ÁREAS DE CRECIMIENTO MÁS RÁPIDO EN EL PAÍS GRACIAS AL BOOM DE PRODUCCIÓN DEL SECTOR AUTOMOTRIZ.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

EN CUANTO A NUESTROS RESULTADOS OPERATIVOS Y FINANCIEROS, 2014 FUE OTRO AÑO SÓLIDO PARA LA COMPAÑÍA. CONTINUAMOS CON UN FUERTE RITMO DE CRECIMIENTO, EXPANDIENDO EL SBA EN UN 16% A 16,8 MILLONES DE METROS CUADRADOS COMPARADO CON EL AÑO ANTERIOR. COMO ERA DE ESPERARSE, LA EXPANSIÓN SIGNIFICATIVA RESULTÓ EN UN AUMENTO DE LA TASA DE DESOCUPACIÓN TOTAL, LA CUAL ESTIMAMOS NORMALIZAR UNA VEZ QUE LOS NUEVOS EDIFICIOS INVENTARIO SE RENTEN EN LOS PRÓXIMOS MESES. SIN EMBARGO, BASÁNDONOS EN LAS MISMAS TIENDAS, NOS COMPLACE INFORMAR QUE LA TASA DE DESOCUPACIÓN SE REDUJO EN 111 PUNTOS BÁSICOS, AL 7.84% AL CIERRE DE 2014, FRENTE AL 8.95% AL CIERRE DEL AÑO ANTERIOR. LOS FLUJOS PROVENIENTES DE LA OPERACIÓN DE LA EMPRESA AUMENTARON 87.5% AÑO CONTRA AÑO.

NUESTROS RESULTADOS FINANCIEROS CLAVE SUPERARON LOS OBJETIVOS PLANTEADOS EN 2014. LOS INGRESOS NETOS POR ARRENDAMIENTO CRECIERON 18.5% VERSUS UNA EXPANSIÓN PROYECTADA DE 14%. EL MARGEN DEL INGRESO OPERATIVO NETO Y EL MARGEN DE UAFIDA FUERON DE 96.0% Y 82.8%, COMPARADO A LO PREVISTO DE 93.0% Y 81.5%, RESPECTIVAMENTE.

TAMBIÉN ME GUSTARÍA DESTACAR QUE VESTA FUE SELECCIONADA PARA SER PARTE DEL ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES. ESTO REFUERZA NUESTRA POSICIÓN COMO UNA DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS MÁS SUSTENTABLES DE MÉXICO Y CONFIRMA NUESTRO COMPROMISO CON LA SUSTENTABILIDAD, TRANSPARENCIA DE LA INFORMACIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS, A LA VEZ QUE NOS OBLIGA A SEGUIR POR ESTE CAMINO PARA EL BENEFICIO DE TODOS NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS.

CON FONDOS EN LA CAJA ESTAMOS LISTOS PARA EJECUTAR NUESTRO PLAN DE CRECIMIENTO Y ESPERAMOS SITUARNOS COMO EL LÍDER DEL CRECIMIENTO DE LA INDUSTRIA. EL ÉXITO DE LA OFERTA PÚBLICA DEMUESTRA QUE LOS INVERSIONISTAS COMPARTEN EL PLAN DE CRECIMIENTO DE VESTA VISIÓN 20/20. AGRADECEMOS EL APOYO DE TODOS LOS INVERSIONISTAS PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE COMPENSACIÓN. DICHO PLAN NO SOLO ALINEARÁ LOS INTERESES DE LA DIRECCIÓN CON LOS ACCIONISTAS PERO PERMITIRÁ A VESTA ATRAER EL TALENTO NECESARIO PARA LOGRAR EL POTENCIAL DE NUESTRO CRECIMIENTO.

LES AGRADEZCO SU CONFIANZA SOSTENIDA.

LORENZO BERHO
DIRECTOR GENERAL Y
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VESTA

RESUMEN FINANCIERO DEL CUARTO TRIMESTRE

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDESADOS ADJUNTOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON EL INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD ("IAS") 34 REPORTES FINANCIEROS INTERMEDIOS. LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES DE VESTA HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LAS NORMAS FINANCIERAS INTERNACIONALES (SUS SIGLAS EN INGLÉS "IFRS") EMITIDAS POR EL IASB.

ESTOS ESTADOS FINANCIEROS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DEL COSTO HISTÓRICO EXCEPTO POR LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ALGUNOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS AL FINAL DE CADA PERIODO. POR LO GENERAL, EL COSTO HISTÓRICO SE BASA EN EL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN OTORGADA A CAMBIO DE LOS ACTIVOS. LA COMPARACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 SE HACE CON EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR, EL CUAL FUE PRESENTADO BAJO LAS MISMAS NORMAS.

INGRESOS

LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 FUERON DE US\$

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 4 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

18.71 MILLONES COMPARADO CON US\$ 15.72 MILLONES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013, LO CUAL REPRESENTA UN INCREMENTO DE US\$ 2.99 MILLONES, Ó 19.0%. EL AUMENTO EN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO SE DEBE PRINCIPALMENTE A: [I] UN INCREMENTO DE US\$ 3.39 MILLONES, Ó 21.6%, EN LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DERIVADOS DE CLIENTES NUEVOS RENTANDO NUEVOS ESPACIOS, Ó DE CONTRATOS NUEVOS EN ESPACIOS QUE HABÍAN ESTADO DESOCUPADOS DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2013 Y ESTUVIERON OCUPADOS DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014; [II] UN INCREMENTO DE US\$ 0.44 MILLONES, Ó 2.8%, EN INGRESOS POR RENTA QUE RESULTARON DE AJUSTES A LA RENTA POR INFLACIÓN, TAL COMO SE PREVÉ EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO; Y [III] UN AUMENTO DE US\$ 0.14 MILLONES, Ó 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 SE CONSIDERAN COMO INGRESOS POR ARRENDAMIENTO.

ESTOS AUMENTOS EN INGRESOS POR RENTA FUERON PARCIALMENTE DISMINUIDOS POR: [I] UNA DISMINUCIÓN DE US\$ 0.51 MILLONES, Ó 3.3%, EN LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DERIVADA DE LOS CONTRATOS QUE EXPIRARON DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 Ó 2013 Y QUE NO FUERON RENOVADOS; [II] UNA DISMINUCIÓN DE US\$ 0.24 MILLONES, Ó 1.6%, 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; [III] UNA DISMINUCIÓN EN LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE US\$ 0.23 MILLONES, Ó 1.4%, DERIVADO DEL EFECTO DE CONVERSIÓN DE LOS INGRESOS DE ARRENDAMIENTO DENOMINADOS EN PESOS A DÓLARES.

LA MAYORÍA DE NUESTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ESTÁN DENOMINADOS EN DÓLARES Y SE AJUSTAN AUTOMÁTICAMENTE EN FORMA ANUAL PARA REFLEJAR LOS CAMBIOS EN EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ("CPI" POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). LOS PAGOS DE RENTA DENOMINADOS EN PESOS SE AJUSTAN EN FORMA ANUAL DE ACUERDO CON EL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR ("INPC").

COSTOS DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

LOS COSTOS DE OPERACIÓN COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DISMINUYERON 50 PUNTOS BASE, YA QUE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO INCREMENTARON MÁS QUE LOS COSTOS DE OPERACIÓN.

NUESTROS COSTOS DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 FUERON DE US\$ 0.92 MILLONES COMPARADO CON US\$ 0.85 MILLONES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013, LO QUE REPRESENTA UN CRECIMIENTO DE US\$ 0.07 MILLONES, Ó 8.2%.

DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 EL COSTO DE OPERACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN QUE GENERARON INGRESOS POR ARRENDAMIENTO FUE DE US\$ 0.60 MILLONES, MIENTRAS QUE EN EL MISMO PERIODO DEL 2013 ASCENDIÓ A US\$ 0.53 MILLONES.

EL AUMENTO SE ATRIBUYE PRINCIPALMENTE A: [I] GASTOS DE MANTENIMIENTO RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES INCREMENTARON EN US\$ 0.06 MILLONES, Ó 72.6%, DEL 4T13 AL 4T14. ESTOS GASTOS ESTUVIERON PRINCIPALMENTE RELACIONADOS CON GASTO DE MANTENIMIENTO EN DOUKI SEISAN PARK EN AGUASCALIENTES; [II] UN INCREMENTO DE US\$ 0.02 MILLONES EN LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD DEL 4T14 RESPECTO DEL 4T13. LOS IMPUESTOS PREDIALES SON PAGADOS EN PESOS. A PARTIR DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2013 LA EMPRESA ESTÁ DEVENGANDO DE FORMA TRIMESTRAL EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE PAGA EN LOS PRIMEROS TRES MESES DEL AÑO.

ADICIONALMENTE, LOS COSTOS DE OPERACIÓN DIRECTOS SOBRE PROPIEDADES DE INVERSIÓN QUE NO GENERARON INGRESOS POR ARRENDAMIENTO SE MANTUVIERON ESTABLES EN US\$ 0.32 MILLONES.

INGRESO NETO OPERATIVO

INGRESO NETO OPERATIVO INCREMENTÓ 19.2% A US\$ 18.11 MILLONES EN EL CUARTO TRIMESTRE MIENTRAS EL MARGEN DE NOI AUMENTÓ 20 PUNTOS BASE A 96.8%. LA MEJORA EN EL MARGEN SE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 5 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

DEBE A LA FORTALEZA DE LA COMPAÑÍA PARA RENTAR LOS NUEVOS EDIFICIOS Y MANTENER LOS GASTOS DE OPERACIÓN EN NIVELES SIMILARES.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 FUERON DE US\$ 2.35 MILLONES COMPARADOS CON LOS US\$ 2.49 MILLONES DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2013, LO QUE REPRESENTA UNA DISMINUCIÓN DE 5.6%. SIN EMBARGO LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN COMO PORCENTAJE DE INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DISMINUYERON 330 PUNTOS BASE A 12.5%. LAS VARIACIONES SE DEBEN PRINCIPALMENTE A UNA DISMINUCIÓN EN LOS GASTOS RELACIONADOS CON LA REVALUACIÓN DEL PORTAFOLIO.

DEPRECIACIÓN

LOS GASTOS POR DEPRECIACIÓN AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 FUERON DE US\$ 0.01 MILLONES COMPARADOS CON US\$ 0.02 MILLONES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013.

UAFIDA

LA UAFIDA AUMENTÓ 24.7% DE US\$ 12.38 MILLONES EN EL 4T13 A US\$ 15.44 MILLONES DURANTE EL 4T14. EL MARGEN UAFIDA MEJORÓ A 82.5% DE 78.8% COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

OTROS INGRESOS Y GASTOS

OTROS GASTOS E INGRESOS AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 RESULTARON EN UN GASTO DE US\$ 9.93 MILLONES COMPARADO CON UN INGRESO DE US\$ 53.35 MILLONES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2013.

EL AVALÚO DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 MUESTRA UNA GANANCIA DE US\$ 8.38 MILLONES COMPARADO CON UNA GANANCIA DE US\$ 55.98 MILLONES EN EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2013. EL AVALÚO FUE HECHO EN DICIEMBRE DE 2014.

DESDE UN PUNTO DE VISTA CONTABLE, EL PROGRESO DE LA CONSTRUCCIÓN, JUNTO CON LAS CONDICIONES DEL MERCADO DE BIENES RAÍCES QUE PREVALECE, SE UTILIZAN PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS PROPIEDADES. EN CONSECUENCIA, LA MENOR GANANCIA DEL AÑO REFLEJA ALTO NIVEL DE COSTO POR INCURRIR PARA TERMINAR LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS PROPIEDADES.

LOS INGRESOS POR INTERESES DISMINUYERON A US\$ 0.95 MILLONES EN EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014. ESTE DECREMENTO ES UN RESULTADO DE LOS INTERESES PROVENIENTES DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS DE LAS OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS, LOS CUALES ESTÁN SIENDO INVERTIDOS EN VALORES GUBERNAMENTALES DE CORTO PLAZO. LA REDUCCIÓN SE DEBE A UNA POSICIÓN DE CAJA MENOR YA QUE LA EMPRESA SIGUE INVIRTIENDO EN DESARROLLO DE NUEVAS PROPIEDADES.

LOS GASTOS POR INTERESES DISMINUYERON EN US\$ 0.14 MILLONES, Ó 2.5%, AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR. LA DISMINUCIÓN SE EXPLICA POR UN MENOR SALDO PROMEDIO EN LA DEUDA DURANTE EL TRIMESTRE TERMINADO EN EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 COMPARADO CON EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2013.

LA PÉRDIDA CAMBIARIA DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 FUE DE US\$ 13.71 MILLONES COMPARADO CON UNA GANANCIA EN EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2013 DE US\$ 0.97 MILLONES. LA PÉRDIDA O GANANCIA CAMBIARIA SE EXPLICA PRINCIPALMENTE POR EL EFECTO DEL TIPO DE CAMBIO PESO/DÓLAR EN EL SALDO DE LA DEUDA EN DÓLARES DE WTN, Y EL SALDO EN PESOS DE LOS RECURSOS DE LA OFERTA PÚBLICA INICIAL QUE MANTIENE CIV.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 6 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

COMO CONSECUENCIA DE LO DESCRITO ANTERIORMENTE, LA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 FUE DE US\$ 5.51 MILLONES, QUE SE COMPARA CON UNA GANANCIA DE US\$ 65.73 MILLONES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013.

IMPUESTOS A LA UTILIDAD

LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD RESULTARON EN UN GASTO DE US\$ 9.45 MILLONES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 COMPARADO CON UN GASTO DE US\$ 22.85 MILLONES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013. ESTA REDUCCIÓN SE DEBE PRIMORDIALMENTE A LA DIFERENCIA EN LOS GASTOS POR IMPUESTOS CAUSADOS ENTRE LOS TRIMESTRES TERMINADOS EN DICIEMBRE DE 2014 Y DICIEMBRE DE 2013.

EN 2013 VESTA ESTABA SUJETA AL PAGO DE ISR E IETU, LOS CUALES NO REQUERÍAN PAGOS EN FORMA MENSUAL. CONFORME A LA NUEVA LEY DE ISR 2014 VESTA CAUSA ÚNICAMENTE EL ISR Y HACE LOS PAGOS MENSUALES EN LUGAR DE LOS PAGOS ANUALES, RECONOCIENDO LOS PAGOS MENSUALES COMO UN GASTO.

LOS IMPUESTOS DIFERIDOS REFLEJAN PRINCIPALMENTE: [I] EL EFECTO DEL TIPO DE CAMBIO QUE SE UTILIZA PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS FISCALES EN NUESTRO BALANCE EN PESOS MEXICANOS PARA CÁLCULOS DE IMPUESTOS (INCLUYENDO EL VALOR FISCAL DE NUESTRAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y LOS BENEFICIOS DE LAS PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR) A DÓLARES AMERICANOS AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014 Y DEL 2013; [II] A UN BENEFICIO QUE RESULTA DEL IMPACTO DE LA INFLACIÓN EN LA BASE DE IMPUESTOS DE ESTOS ACTIVOS FISCALES, 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 REVALÚA.

UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL PERIODO

DEBIDO AL IMPACTO DE LAS FLUCTUACIONES CAMBIARIAS Y UNA MENOR GANANCIA EN LA REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN, LA EMPRESA MUESTRA UNA UTILIDAD AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 DE US\$ 3.94 MILLONES QUE SE COMPARA CON UNA UTILIDAD DE US\$ 42.88 MILLONES AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

UTILIDAD INTEGRAL CONSOLIDADA DEL PERIODO

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 CUARTO TRIMESTRE DEL 2014, REGISTRAMOS UNA PÉRDIDA EN LA UTILIDAD INTEGRAL DE US\$ 3.82 MILLONES QUE SE COMPARA CON UNA GANANCIA DE US\$ 42.77 MILLONES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2013.

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN ESTUVIERON PRIMORDIALMENTE RELACIONADAS A LOS PAGOS POR EL AVANCE DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA ZONA DEL BAJÍO, TOLUCA, TLAXCALA, AGUASCALIENTES Y BAJA CALIFORNIA. ADICIONALMENTE DURANTE EL TRIMESTRE SE ADQUIRIÓ UNA RESERVA TERRITORIAL DE 47.3 HECTÁREAS DENTRO DEL "GUANAJUATO PUERTO INTERIOR" UBICADO EN SILAO, ESTADO DE GUANAJUATO CON UNA INVERSIÓN TOTAL DE 18.2 MILLONES DE DÓLARES. LAS INVERSIONES TOTALES POR ESTOS CONCEPTOS DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 ASCENDIERON A US\$ 39.87 MILLONES.

DEUDA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL SALDO DE LA DEUDA A LARGO PLAZO FUE DE US\$ 306.74

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 7 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

MILLONES. DE ESTOS US\$ 8.63 MILLONES, Ó 2.8%, REPRESENTAN EL PRINCIPAL DE LA DEUDA A CORTO PLAZO, MIENTRAS QUE LOS US\$ 298.11 MILLONES, Ó 97.2%, REPRESENTAN DEUDA A LARGO PLAZO, EN AMBOS CASOS CONTRATADA CON GE REAL ESTATE DE MÉXICO, S. DE R. L. DE C.V. EL TOTAL DE LA DEUDA ESTÁ GARANTIZADA CON LA MAYORÍA DE NUESTRAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN ASÍ COMO CON LOS COBROS DERIVADOS DE LA RENTA DE LAS MISMAS. AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL 100% DE LA DEUDA ESTABA DENOMINADA EN DÓLARES.

PORTAFOLIO

AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, NUESTRO PORTAFOLIO CONSISTÍA EN 109 PROPIEDADES INDUSTRIALES DE ALTO VALOR CON UNA SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE DE 1.56 MILLONES M² (16.8 MILLONES FT²). LAS PROPIEDADES DE VESTA ESTÁN PRINCIPALMENTE UBICADAS EN LAS ZONAS DE MÁS ALTO CRECIMIENTO ECONÓMICO DEL PAÍS, COMO SON LA ZONA CENTRAL Y DEL BAJÍO. DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014, EL 78.2% DE NUESTROS INGRESOS ESTÁN DENOMINADOS EN DÓLARES AMERICANOS. NUESTROS INQUILINOS SON EN SU MAYORÍA EMPRESAS MULTINACIONALES, Y TENEMOS EXPOSICIÓN BALANCEADA A SECTORES COMO AUTOMOTRIZ, AEROESPACIAL, ALIMENTOS Y BEBIDAS Y LOGÍSTICA, ENTRE OTROS.

AL CIERRE DE 4T14, EL VALOR DEL PORTAFOLIO DE VESTA ERA DE US\$ 1,101.35 MILLONES, INCLUYENDO RESERVAS TERRITORIALES.

DESOCUPACIÓN

EL ÍNDICE DE DESOCUPACIÓN FÍSICA DE VESTA AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 FUE DE 12.66% COMPARADO CON 10.85% AL CIERRE DE 3T14.

PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN

VESTA ESTÁ ACTUALMENTE DESARROLLANDO 266,710 M² (2,870,847 FT²) EN EDIFICIOS HECHOS A LA MEDIDA ("BTS") Y EDIFICIOS INVENTARIO.

EVENTOS SUBSECUENTES

EL 21 DE ENERO DE 2015 SE LLEVÓ A CABO UNA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA. EL RESUMEN DE LAS RESOLUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA SE ENCUENTRA EN LA SECCIÓN DE GOBIERNO CORPORATIVO/RELACIÓN CON INVERSIONISTAS DE LA PÁGINA DE INTERNET DE VESTA [HTTP://WWW.VESTA.COM.MX](http://www.VESTA.COM.MX)

UNA DE LAS PROPUESTAS APROBADAS DURANTE LA ASAMBLEA FUE EL ESTABLECIMIENTO DEL PLAN DE COMPENSACIÓN DE LARGO PLAZO PARA ALTOS FUNCIONARIOS DE VESTA. EL PLAN CONSISTE EN LA EMISIÓN DE NUEVAS ACCIONES POR UN EQUIVALENTE EN PESOS DE US\$ 19.3 MILLONES QUE PUEDEN SER OTORGADAS ENTRE EL 2015 Y 2020 EN FUNCIÓN DEL RENDIMIENTO DE LA EMPRESA Y DE LOS DIRECTIVOS. EL PLAN CONSISTE EN EL SUELDO BASE, INCENTIVOS EN EFECTIVO A CORTO PLAZO E INCENTIVOS A LARGO PLAZO. LOS OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN DE COMPENSACIÓN SON: RECOMPENSAR EL RENDIMIENTO, RETENER EL TALENTO CLAVE, ATRAER EL NUEVO TALENTO A MEDIDA QUE CRECE LA COMPAÑÍA Y ALINEAR LOS INCENTIVOS E INTERESES DE LA DIRECCIÓN CON LOS ACCIONISTAS A LARGO PLAZO.

EL 28 DE ENERO DE 2015, VESTA ANUNCIÓ LOS RESULTADOS FAVORABLES DE SU OFERTA PÚBLICA PRIMARIA, QUE SE CONCLUYÓ A UN PRECIO DE PS. 27.00 POR ACCIÓN. LA OFERTA PÚBLICA SE HIZO EN MÉXICO A TRAVÉS DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES Y MEDIANTE UNA OFERTA INTERNACIONAL EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y EN OTROS PAÍSES, CON BASE EN LOS DISPUESTO EN LA REGLA 144A Y LA REGULACIÓN S DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES DE 1933 (SECURITIES ACT OF 1933) DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN LAS DIFERENTES JURISDICCIÓNES. LOS RECURSOS BRUTOS DE LA OFERTA SUMARON PS. 2,917,740,015 (US\$ 230 MILLONES). LA OFERTA GLOBAL INCLUYÓ LA OFERTA PÚBLICA PRIMARIA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 8 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

DE 108,064,445 DE ACCIONES Y UNA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN DE 15% CALCULADO RESPECTO DEL NÚMERO DE ACCIONES OBJETO DE LA OFERTA PRIMARIA, ES DECIR 16,209,666 ACCIONES ADICIONALES. LA OFERTA FUE SOBRE SUSCRITA TRES VECES Y LOS INVERSIONISTAS INTERNACIONALES REPRESENTARON EL 65% DE LA COLOCACIÓN.

EL 30 DE ENERO DE 2015, VESTA ANUNCIÓ QUE FUE SELECCIONADA PARA SER PARTE DEL ÍNDICE IPC SUSTENTABLE DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES (BMV). LAS EMISORAS QUE INTEGRAN EL ÍNDICE FUERON SELECCIONADAS DE ENTRE 70 EMISORAS QUE CONFORMAN EL ÍNDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES (IPC) DE LA BMV Y CALIFICARON CON UN PUNTAJE MAYOR AL PROMEDIO DE LAS 3,500 EMPRESAS INTERNACIONALES EVALUADAS. PARA CONFORMAR EL ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD, LA BMV FORMULÓ UNA METODOLOGÍA PROPIA APEGADA A PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS INTERNACIONALES. LAS EVALUACIONES SON REALIZADAS POR TERCEROS, INDEPENDIENTES DE LA BMV, EXPERTOS EN TEMAS DE GOBIERNO CORPORATIVO, GESTIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y RESPONSABILIDAD SOCIAL. ADICIONAL A LOS CRITERIOS DE ESTA EVALUACIÓN, LAS EMPRESAS ELEGIDAS DEBEN CUMPLIR CON CRITERIOS MÍNIMOS DE PORCENTAJE DE ACCIONES FLOTANTES, VALOR DE MERCADO FLOTANTE Y LIQUIDEZ. AL CUBRIR ESTOS CRITERIOS, VESTA FUE SELECCIONADA POR PRIMERA VEZ PARA FORMAR PARTE DE LAS 30 EMISORAS MÁS SUSTENTABLES DE MÉXICO.

RESUMEN DE RESULTADOS DE LOS DOCE MESES DE 2014

NUESTROS INGRESOS TOTALES CONSOLIDADOS DURANTE EL 2014 AÑO CRECIERON 18.5% A US\$ 69.33 MILLONES, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO PERIODO DEL AÑO ANTERIOR QUE FUERON DE US\$ 58.52 MILLONES.

LOS RESULTADOS FINANCIEROS DEL 2014 SUPERARON LA GUÍA ANUAL DE LA EMPRESA. LA UTILIDAD BRUTA EN LOS DOCE MESES DEL AÑO CRECIÓ 19.4% A US\$ 65.73 MILLONES EN 2014, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO PERIODO EN 2013. EL COSTO DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN TUVO UN INCREMENTO DE 4.3% PRINCIPALMENTE POR UN AUMENTO EN LOS OTROS GASTOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, COMO LOS GASTOS DE ELECTRICIDAD, AGUA, SEGURIDAD Y CUOTAS A LOS PARQUE INDUSTRIALES DONDE VESTA TIENE PROPIEDADES, ESTE AUMENTO SE VIO COMPENSADO CON UNA DISMINUCIÓN EN LOS COSTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, SE REGISTRARON DENTRO DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN LOS SUELDOS DE DOCE MESES Y GASTOS RELACIONADOS CON LA ADMINISTRACIÓN DEL PERSONAL Y DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, ADEMÁS ESTE RUBRO INCLUYE ENTRE OTROS, EL COSTO POR LOS SERVICIOS DE VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, LOS GASTOS BURSÁTILES Y OTROS GASTOS DE CONSULTORÍA.

LOS OTROS INGRESOS Y GASTOS EN LOS DOCE MESES DEL AÑO DISMINUYERON 107.8 % A US 6.25 MILLONES EN 2014, EN COMPARACIÓN CON EL MISMO PERIODO EL AÑO ANTERIOR. LA DISMINUCIÓN SE DEBE A QUE LA GANANCIA EN REVALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DISMINUYO, DERIVADO DEL NUEVO AVALÚO QUE FUE HECHO EN DICIEMBRE DE 2014 Y QUE REFLEJA LAS CONDICIONES DE MERCADO DE BIENES RAÍCES OBSERVADA A ESTA FECHA, ASÍ MISMO SE REGISTRÓ UNA DISMINUCIÓN EN LOS INGRESOS POR INTERESES GENERADOS POR LAS INVERSIONES REALIZADAS DE LOS RECURSOS DE LA OFERTA PÚBLICA Y EL FOLLOW ON, DERIVADO DE UNA POSICIÓN DE CAJA MENOR. CABE MENCIONAR QUE LOS GASTOS POR INTERESES REFLEJAN UN DECREMENTO DERIVADO DE UN SALDO PROMEDIO MENOR DE LA DEUDA EN 2014 COMPARADO CON 2013.

DEBIDO A LAS RAZONES PREVIAMENTE DESCRITAS, NUESTRA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS AUMENTO A US\$ 51.14 MILLONES EN 2014 COMPARADO CON EL MISMO PERIODO EN 2013.

LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 RESULTARON EN UN GASTO DE US\$ 26.92 MILLONES COMPARADO CON UN GASTO DE US\$ 38.45 MILLONES AL CIERRE DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, ESTO SE EXPLICA POR LOS EFECTOS DE LOS IMPUESTOS DIFERIDOS POR LA COMPAÑÍA, QUE FUERON DE US\$ 24.12 MILLONES Y UNA DISMINUCIÓN DE US\$4.73 MILLONES EN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 9 / 9

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL IMPUESTO CAUSADO POR EL EFECTO DE LA DEPRECIACIÓN DEL PESO FRENTE AL DÓLAR DURANTE EL 2014.

LA UTILIDAD NETA EN LOS DOCE MESES DEL AÑO DISMINUYÓ A US\$ 24.22 MILLONES, COMPARADA CON LOS US\$ 89.43 MILLONES EN EL MISMO PERIODO DE 2013, DERIVADO DE LAS RAZONES ANTERIORMENTE DESCRITAS.

DURANTE LOS DOCE MESES DE 2014 LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN POR ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN ASCENDIERON A US\$ 118.51 MILLONES. LOS RECURSOS ESTUVIERON PRIMORDIALMENTE RELACIONADOS A LOS PAGOS POR EL AVANCE DE LAS CONSTRUCCIONES Y ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA FUTUROS PROYECTOS DE INVERSIÓN EN TLAXCALA, CD. JUÁREZ Y GUANAJUATO.

COBERTURA DE ANÁLISIS

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL REGLAMENTO INTERIOR DE LA BMV EN EL ARTÍCULO 4.033.01 FRACC. VIII, INFORMAMOS QUE LA COBERTURA DE ANÁLISIS ES PROPORCIONADA POR:

- CASA DE BOLSA CREDIT SUISSE S.A. DE C.V.
- CASA DE BOLSA SANTANDER S.A. DE C.V.
- HSBC MÉXICO S.A. DE C.V.
- BARCLAYS BANK MEXICO, S.A.
- ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A
- J.P. MORGAN CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.

ASÍ MISMO, CASA DE BOLSA CREDIT SUISSE S.A. DE C.V. NOS DA EL SERVICIO DE FORMADOR DE MERCADO.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOTA: PARA UNA MEJOR LECTURA DE LAS TABLAS CONTENIDAS EN ESTA INFORMACIÓN, REVISAR EL DOCUMENTO EN PDF ANEXO".

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 2014 Y 2013
(EN DÓLARES AMERICANOS)

1. INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. ("VESTA"), ES UNA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE CONSTITUIDA DENTRO DE MÉXICO. EL DOMICILIO PRINCIPAL DE SUS NEGOCIOS ES BOSQUES DE CIRUELOS 304, PISO 7, CIUDAD DE MÉXICO.

VESTA Y SUBSIDIARIAS (EN SU CONJUNTO LA "ENTIDAD") SE DEDICAN AL DESARROLLO, ADQUISICIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS PARA USO INDUSTRIAL Y CENTROS DE DISTRIBUCIÓN QUE SON RENTADOS A CORPORACIONES. DICHOS EDIFICIOS SE UBICAN EN ONCE ESTADOS DE MÉXICO.

EL 25 DE JUNIO DEL 2013 A TRAVÉS DE UNA SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES, LA ENTIDAD EMITIÓ Y COLOCÓ 114,573,661 ACCIONES DENTRO DEL MERCADO DE VALORES MEXICANO.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA ENTIDAD HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ("IFRS" POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) EMITIDAS POR EL CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD ("IASB").

2.2 BASES DE PREPARACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS HAN SIDO PREPARADOS SOBRE LA BASE DEL COSTO HISTÓRICO, EXCEPTO POR LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ALGUNOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS, LOS CUALES ESTÁN VALUADAS A VALOR RAZONABLE AL FINAL DE CADA PERIODO DE REPORTE COMO SE EXPLICA EN LAS POLÍTICAS CONTABLES ABAJO.

I. COSTO HISTÓRICO

EL COSTO HISTÓRICO GENERALMENTE SE BASA EN EL VALOR RAZONABLE DE LA CONTRAPRESTACIÓN ENTREGADA A CAMBIO DE BIENES Y SERVICIOS.

II. VALOR RAZONABLE

EL VALOR RAZONABLE SE DEFINE COMO EL PRECIO QUE SE RECIBIRÍA POR VENDER UN ACTIVO O QUE SE PAGARÍA POR TRANSFERIR UN PASIVO EN UNA TRANSACCIÓN ORDENADA ENTRE PARTICIPANTES EN EL MERCADO A LA FECHA DE VALUACIÓN INDEPENDIEMENTE DE SI ESE PRECIO ES OBSERVABLE O ESTIMADO UTILIZANDO DIRECTAMENTE OTRA TÉCNICA DE VALUACIÓN. AL ESTIMAR EL VALOR RAZONABLE DE UN ACTIVO O UN PASIVO, LA ENTIDAD TIENE EN CUENTA LAS CARACTERÍSTICAS DEL ACTIVO O PASIVO, SI LOS PARTICIPANTES DEL MERCADO TOMARÍAN ESAS CARACTERÍSTICAS AL MOMENTO DE FIJAR EL PRECIO DEL ACTIVO O PASIVO EN LA FECHA DE MEDICIÓN. EL VALOR RAZONABLE PARA PROPÓSITOS DE MEDICIÓN Y / O REVELACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS SE DETERMINA DE FORMA TAL, CON EXCEPCIÓN DE LAS TRANSACCIONES DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES QUE ESTÁN DENTRO DEL ALCANCE DE LA IFRS 2, PAGOS BBASADOS EN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 2 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

ACCIONES.

ADEMÁS, PARA EFECTOS DE INFORMACIÓN FINANCIERA, LAS MEDICIONES DE VALOR RAZONABLE SE CLASIFICAN EN EL NIVEL 1, 2 Ó 3 CON BASE EN AL GRADO EN QUE SE INCLUYEN DATOS DE ENTRADA OBSERVABLES EN LAS MEDICIONES Y SU IMPORTANCIA EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE EN SU TOTALIDAD, LAS CUALES SE DESCRIBEN DE LA SIGUIENTE MANERA:

- NIVEL 1 - SE CONSIDERAN PRECIOS DE COTIZACIÓN EN UN MERCADO ACTIVO PARA ACTIVOS O PASIVOS IDÉNTICOS;
- NIVEL 2 - DATOS DE ENTRADA OBSERVABLES DISTINTOS DE LOS PRECIOS DE COTIZACIÓN DEL NIVEL 1, SEA DIRECTA O INDIRECTAMENTE,
- NIVEL 3 - CONSIDERA DATOS DE ENTRADA NO OBSERVABLES.

2.3 BASES DE CONSOLIDACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INCLUYEN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE VESTA Y LAS ENTIDADES CONTROLADAS POR VESTA (SUS SUBSIDIARIAS). EL CONTROL SE OBTIENE CUANDO LA ENTIDAD:

- TIENE PODER SOBRE LA INVERSIÓN;
- ESTÁ EXPUESTO, O TIENE LOS DERECHOS, A LOS RENDIMIENTOS VARIABLES DERIVADOS DE SU PARTICIPACIÓN CON DICHA ENTIDAD, Y
- TIENE LA CAPACIDAD DE AFECTAR TALES RENDIMIENTOS A TRAVÉS DE SU PODER SOBRE LA ENTIDAD EN LA QUE INVIERTE.

LA ENTIDAD REEVALÚA SI CONTROLA UNA ENTIDAD SI LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS INDICAN QUE HAY CAMBIOS A UNO O MÁS DE LOS TRES ELEMENTOS DE CONTROL QUE SE LISTARON ANTERIORMENTE.

LAS SUBSIDIARIAS SE CONSOLIDAN DESDE LA FECHA EN QUE SU CONTROL SE TRANSFIERE A LA ENTIDAD, Y SE DEJAN DE CONSOLIDAR DESDE LA FECHA EN LA QUE SE PIERDE EL CONTROL. LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS DE LAS SUBSIDIARIAS ADQUIRIDAS O VENDIDAS DURANTE EL AÑO SE INCLUYEN EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES DESDE LA FECHA DE ADQUISICIÓN O HASTA LA FECHA DE VENTA, SEGÚN SEA EL CASO.

CUANDO ES NECESARIO, SE REALIZAN AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS SUBSIDIARIAS PARA ALINEAR SUS POLÍTICAS CONTABLES DE CONFORMIDAD CON LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.

TODOS LOS SALDOS Y OPERACIONES ENTRE LAS ENTIDADES DE LA ENTIDAD SE HAN ELIMINADO EN LA CONSOLIDACIÓN.

PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
SUBSIDIARIA / ENTIDAD 2014 2013 ACTIVIDAD

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 AEROSPAZIALES, S. DE R.L. DE C.V. 99.99% 99.99% ADMINISTRACIÓN DE
PROPIEDADES DE INVERSIÓN

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 3 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

CIV INFRAESTRUCTURA, S. DE R.L. DE C.V. 99.99% 99.99% ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN
VESTA MANAGEMENT, S. DE R.L. DE C. V. 99.99% 99.99% PROPORCIONA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
VESTA DSP, S. DE R. L. DE C.V.- 99.99% 99.99% ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

2.4 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

LA MONEDA FUNCIONAL DE VESTA Y TODAS SUS SUBSIDIARIAS ES EL DÓLAR AMERICANO (US\$), EXCEPTO POR WTN DESARROLLOS INMOBILIARIAS DE MÉXICO, S. DE R. L. DE C. V. (WTN), LA CUAL TIENE EL PESO MEXICANO (MX) COMO SU MONEDA FUNCIONAL Y POR LO TANTO ES CONSIDERADA COMO UNA "OPERACIÓN EXTRANJERA" BAJO IFRS. LA MONEDA DE REGISTRO DE VESTA Y SUS SUBSIDIARIAS ES EL PESO MEXICANO. AL PREPARAR LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS ENTIDADES INDIVIDUALES, LAS TRANSACCIONES EN MONEDA DISTINTA A LA MONEDA FUNCIONAL DE LA ENTIDAD (MONEDA EXTRANJERA) SON REGISTRADAS UTILIZANDO LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES EN LAS FECHAS EN QUE SE EFECTÚAN LAS OPERACIONES. AL FINAL DE CADA PERIODO, LAS PARTIDAS MONETARIAS DENOMINADAS EN MONEDA EXTRANJERA SON CONVERTIDAS A LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES A ESA FECHA. LAS PARTIDAS NO MONETARIAS REGISTRADAS A VALOR RAZONABLE, DENOMINADAS EN MONEDA EXTRANJERA, SON CONVERTIDAS A LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES A LA FECHA EN QUE SE DETERMINÓ EL VALOR RAZONABLE. LAS PARTIDAS NO MONETARIAS CALCULADAS EN TÉRMINOS DE COSTO HISTÓRICO, EN MONEDA EXTRANJERA, NO SE REVALÚAN.

LAS DIFERENCIAS DE TIPO DE CAMBIO EN ACTIVOS MONETARIOS SON RECONOCIDAS EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO EN EL PERIODO EN QUE SE ORIGINAN.

PARA LOS PROPÓSITOS DE PRESENTAR LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS, LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE WTN HAN SIDO CONVERTIDOS EN US\$ USANDO LOS TIPOS DE CAMBIO VIGENTES AL CIERRE DE CADA AÑO. LOS INGRESOS Y GASTOS SON CONVERTIDOS A LOS TIPOS DE CAMBIO PROMEDIO DEL PERIODO, A MENOS QUE ESTOS FLUCTÚEN DE FORMA SIGNIFICATIVA, EN CUYO CASO SE UTILIZAN LOS TIPOS DE CAMBIO A LA FECHA EN QUE SE EFECTÚAN LAS TRANSACCIONES. LAS DIFERENCIAS EN CAMBIO QUE SURGEN, SE RECONOCEN EN OTRAS PARTIDAS DEL RESULTADO INTEGRAL.

2.5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

CONSISTEN PRINCIPALMENTE EN DEPÓSITOS BANCARIOS EN CUENTAS DE CHEQUES E INVERSIONES EN VALORES A CORTO PLAZO, DE GRAN LIQUIDEZ, FÁCILMENTE CONVERTIBLES EN EFECTIVO CON VENCIMIENTO A TRES MESES DESDE SU FECHA DE ADQUISICIÓN Y SUJETOS A RIESGOS POCO IMPORTANTES DE CAMBIOS EN SU VALOR. EL EFECTIVO SE PRESENTA A VALOR NOMINAL Y LOS EQUIVALENTES SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE; LAS FLUCTUACIONES EN SU VALOR SE RECONOCEN COMO INGRESO POR INTERESES DEL PERIODO. LOS EQUIVALENTES DE EFECTIVO ESTÁN REPRESENTADOS PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES DIARIAS EN CERTIFICADOS DE LA TESORERÍA (CETES) Y FONDOS DE MERCADO.

2.6 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS SON RECONOCIDOS CUANDO VESTA SE CONVIERTE EN UNA DE LAS PARTES DE UN CONTRATO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS SON REGISTRADOS INICIALMENTE A SU VALOR RAZONABLE. LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN QUE SON DIRECTAMENTE ATRIBUIBLES A LA ADQUISICIÓN O EMISIÓN DE UN ACTIVO O PASIVO FINANCIERO (DISTINTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE UTILIDADES O PÉRDIDAS) SON AGREGADOS O DISMINUIDOS DEL VALOR RAZONABLE DEL ACTIVO O PASIVO FINANCIERO, SEGÚN SEA EL CASO, AL RECONOCIMIENTO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 4 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

INICIAL. LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN DIRECTAMENTE ATRIBUIBLES A LA ADQUISICIÓN DE UN ACTIVO O PASIVO FINANCIERO A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS O GANANCIAS SE RECONOCEN INMEDIATAMENTE EN LOS RESULTADOS.

2.6.1 MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO

EL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO ES UN MÉTODO DE CÁLCULO DEL COSTO AMORTIZADO DE UN INSTRUMENTO FINANCIERO Y DE DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO FINANCIERO A LO LARGO DEL PERIODO CUBIERTO POR DICHO INSTRUMENTO. LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ES LA TASA QUE DESCUENTA EXACTAMENTE LOS FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS QUE SE ESTIMA COBRAR O PAGAR (INCLUYENDO COMISIONES Y GASTOS PAGADOS O RECIBIDOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA, COSTOS DE TRANSACCIÓN Y OTRAS PRIMAS O DESCUENTOS) A LO LARGO DE LA VIDA ESPERADA DEL INSTRUMENTO FINANCIERO, O, CUANDO SEA ADECUADO, EN UN PERIODO MÁS CORTO, AL IMPORTE NETO EN LIBROS DEL ACTIVO O PASIVO FINANCIERO A LA FECHA DE RECONOCIMIENTO INICIAL.

EL INGRESO SE RECONOCE SOBRE LA BASE DEL INTERÉS EFECTIVO PARA AQUELLOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISTINTOS DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN PÉRDIDAS O GANANCIAS.

2.6.2 PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR

LAS CUENTAS POR COBRAR Y PRÉSTAMOS SON INSTRUMENTOS FINANCIEROS NO DERIVADOS CON PAGOS FIJOS O DETERMINABLES QUE NO SE NEGOCIAN EN UN MERCADO ACTIVO. LOS PRÉSTAMOS Y CUENTAS POR COBRAR (INCLUYENDO LAS CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS, EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y OTROS) SE VALÚAN A COSTO AMORTIZADO USANDO EL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO, Y SE SUJETAN A PRUEBAS DE DETERIORO.

2.6.3 ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS ("FVTPL")

LOS ACTIVOS FINANCIEROS SE CLASIFICAN COMO FVTPL CUANDO SE CONSERVAN PARA SER NEGOCIADOS O SE DESIGNAN COMO FVTPL.

UN ACTIVO FINANCIERO SE CLASIFICARÁ COMO MANTENIDO CON FINES DE NEGOCIACIÓN SI:

- HA SIDO ADQUIRIDO PRINCIPALMENTE CON EL OBJETIVO DE VENDERLO EN UN PERIODO CORTO; O
- EN SU RECONOCIMIENTO INICIAL, ES PARTE DE UNA CARTERA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS IDENTIFICADOS QUE LA ENTIDAD ADMINISTRA CONJUNTAMENTE, Y PARA LA CUAL EXISTE UN PATRÓN REAL RECIENTE DE TOMA DE UTILIDADES A CORTO PLAZO; O
- ES UN DERIVADO QUE NO ESTÁ DESIGNADO Y ES EFECTIVO, COMO INSTRUMENTO DE COBERTURA.

LOS ACTIVOS FINANCIEROS A FVTPL SE REGISTRAN A VALOR RAZONABLE, RECONOCIENDO CUALQUIER GANANCIA O PÉRDIDA QUE SURGE DE SU REMEDIACIÓN EN RESULTADOS. LA GANANCIA O PÉRDIDA NETA RECONOCIDA EN LOS RESULTADOS INCLUYE CUALQUIER DIVIDENDO O INTERÉS OBTENIDO DEL ACTIVO FINANCIERO Y SE INCLUYE EN EL RUBRO DE 'OTRAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS' EN EL ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL. LOS ACTIVOS FINANCIEROS CLASIFICADOS COMO FVTPL CONSISTEN PRINCIPALMENTE EN FONDOS DE INVERSIÓN. LA ENTIDAD NO HA DESIGNADO ACTIVOS COMO FVTPL.

2.6.4 BAJA DE UN ACTIVO FINANCIERO

LA ENTIDAD DA DE BAJA UN ACTIVO FINANCIERO ÚNICAMENTE CUANDO EXPIRAN LOS DERECHOS CONTRACTUALES SOBRE LOS FLUJOS DE EFECTIVO DEL ACTIVO FINANCIERO, O CUANDO TRANSFIERE DE MANERA SUSTANCIAL LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DEL ACTIVO FINANCIERO. SI LA ENTIDAD NO TRANSFIERE NI RETIENE SUBSTANCIALMENTE TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD Y CONTINÚA RETENIENDO EL CONTROL DEL ACTIVO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 5 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

TRANSFERIDO, LA ENTIDAD RECONOCERÁ SU PARTICIPACIÓN EN EL ACTIVO Y LA OBLIGACIÓN ASOCIADA POR LOS MONTOS QUE TENDRÍA QUE PAGAR. SI LA ENTIDAD RETIENE SUBSTANCIALMENTE TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS INHERENTES A LA PROPIEDAD DE UN ACTIVO FINANCIERO TRANSFERIDO, LA ENTIDAD CONTINUARÁ RECONOCIENDO EL ACTIVO FINANCIERO Y TAMBIÉN RECONOCERÁ UN PRÉSTAMO GARANTIZADO POR LOS INGRESOS RECIBIDOS.

2.7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SON AQUELLAS MANTENIDAS PARA PRODUCIR RENTAS Y/O PLUSVALÍA (INCLUYENDO LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN PARA DICHOS PROPÓSITOS). LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE VALÚAN INICIALMENTE A SU COSTO, INCLUYENDO LOS COSTOS DE LA TRANSACCIÓN. POSTERIORMENTE, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE VALÚAN A SU VALOR RAZONABLE. LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS QUE SURGEN DE LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE INCLUYEN EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA INTEGRAL DEL PERIODO EN QUE SE ORIGINAN.

UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN SE DA DE BAJA AL MOMENTO DE SU VENTA O CUANDO SE DISCONTINUA PERMANENTEMENTE EL USO DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y NO HAY BENEFICIOS ECONÓMICOS FUTUROS ESPERADOS DE LA VENTA DE LA PROPIEDAD. CUALQUIER GANANCIA O PÉRDIDA PROVENIENTE DE LA BAJA (CALCULADA COMO LA DIFERENCIA ENTRE EL INGRESO NETO POR LA VENTA Y EL VALOR EN LIBROS DE LA PROPIEDAD DE INVERSIÓN) SE INCLUYE EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA INTEGRAL DEL PERIODO EN SE DA DE BAJA.

2.8 EQUIPO DE OFICINA

EL EQUIPO DE OFICINA SE VALÚA A COSTO HISTÓRICO MENOS LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA Y CUALQUIER PÉRDIDA POR DETERIORO RECONOCIDA.

LA DEPRECIACIÓN ES RECONOCIDA COMO UNA DISMINUCIÓN DEL COSTO DEL ACTIVO NETO PARA LLEVARLO A SU VALOR RESIDUAL, DURANTE SU VIDA ÚTIL ESTIMADA, UTILIZANDO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA. LA VIDA ÚTIL ESTIMADA, EL VALOR RESIDUAL Y EL MÉTODO DE DEPRECIACIÓN SON REVISADOS AL FINAL DE CADA AÑO, EL EFECTO DE CUALQUIER CAMBIO EN DICHOS ESTIMADOS SE REGISTRA DE MANERA PROSPECTIVA. UN EQUIPO DE OFICINA SE DA DE BAJA AL MOMENTO DE SU VENTA O CUANDO NO HAY BENEFICIOS ECONÓMICOS FUTUROS ESPERADOS DEL USO DEL EQUIPO. LA GANANCIA O PÉRDIDA QUE SURJA DE LA VENTA O RETIRO DE UN EQUIPO ES CALCULADA COMO LA DIFERENCIA ENTRE EL INGRESO POR LA VENTA Y EL VALOR NETO EN LIBROS DEL EQUIPO, Y ES RECONOCIDA EN LOS RESULTADOS DEL PERIODO.

2.9 PROVISIONES

LAS PROVISIONES SE RECONOCEN CUANDO SE TIENE UNA OBLIGACIÓN PRESENTE (LEGAL O IMPLÍCITA) COMO RESULTADO DE UN EVENTO PASADO, QUE PROBABLEMENTE RESULTE EN LA SALIDA DE RECURSOS ECONÓMICOS Y QUE PUEDA SER ESTIMADA RAZONABLEMENTE.

EL IMPORTE RECONOCIDO COMO PROVISIÓN ES LA MEJOR ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS NECESARIOS PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN PRESENTE, AL FINAL DEL PERIODO, TENIENDO EN CUENTA LOS RIESGOS Y LAS INCERTIDUMBRES ASOCIADAS CON DICHA OBLIGACIÓN. CUANDO SE VALÚA UNA PROVISIÓN USANDO EL FLUJO DE EFECTIVO ESTIMADO PARA LIQUIDAR LA OBLIGACIÓN PRESENTE, SU IMPORTE EN LIBROS REPRESENTA EL VALOR PRESENTE DE DICHO FLUJO DE EFECTIVO (SOLO CUANDO EL VALOR DEL DINERO EN EL TIEMPO ES MATERIAL).

CUANDO SE ESPERA QUE ALGUNOS O TODOS LOS BENEFICIOS ECONÓMICOS REQUERIDOS PARA LIQUIDAR UNA PROVISIÓN SEAN RECUPERADOS DE UN TERCERO, SE RECONOCE UN ACTIVO POR UNA CUENTA POR COBRAR CUANDO ES VIRTUALMENTE SEGURO QUE SE RECIBIRÁ EL REEMBOLSO Y EL MONTO DE LA CUENTA POR COBRAR PUEDE SER MEDIDO CONFIABLEMENTE.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 6 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

2.10 PASIVOS FINANCIEROS E INSTRUMENTOS DE CAPITAL

2.10.1 PASIVOS FINANCIEROS

LOS PASIVOS FINANCIEROS SE CLASIFICAN COMO PASIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS A TRAVÉS DE RESULTADOS O COMO OTROS PASIVOS FINANCIEROS.

2.10.2 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

OTROS PASIVOS FINANCIEROS (INCLUYENDO LOS PRÉSTAMOS) SON MEDIDOS SUBSECUENTEMENTE A SU COSTO AMORTIZADO USANDO EL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO. EL MÉTODO DE INTERÉS EFECTIVO ES UN MÉTODO DE CÁLCULO DEL COSTO AMORTIZADO DE UN INSTRUMENTO FINANCIERO Y DE DISTRIBUCIÓN DEL GASTO FINANCIERO A LO LARGO DEL PERIODO DE VIGENCIA DE DICHO INSTRUMENTO. LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ES LA TASA QUE DESCUENTA EXACTAMENTE LOS FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS QUE SE ESTIMA PAGAR (INCLUYENDO COMISIONES Y GASTOS PAGADOS O RECIBIDOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA, COSTOS DE TRANSACCIÓN Y OTRAS PRIMAS O DESCUENTOS) A LO LARGO DE LA VIDA ESPERADA DEL PASIVO FINANCIERO, O (CUANDO SEA ADECUADO) EN UN PERIODO MÁS CORTO, AL IMPORTE NETO EN LIBROS A LA FECHA DE SU RECONOCIMIENTO INICIAL.

2.10.3 BAJA DE PASIVOS FINANCIEROS

LA ENTIDAD DA DE BAJA UN PASIVO FINANCIERO SI, Y SOLO SI, LAS OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD SON CUMPLIDAS, SE CANCELAN O EXPIRAN. LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR EN LIBROS DEL PASIVO FINANCIERO DADO DE BAJA Y LA CONSIDERACIÓN PAGADA Y POR PAGAR ES RECONOCIDA EN PÉRDIDAS O GANANCIAS.

2.11 BENEFICIOS DIRECTOS A EMPLEADOS

SE VALÚAN EN PROPORCIÓN A LOS SERVICIOS PRESTADOS, CONSIDERANDO LOS SUELDOS ACTUALES Y SE RECONOCE EL PASIVO CONFORME SE DEVENGAN. INCLUYE PRINCIPALMENTE PTU POR PAGAR, AUSENCIAS COMPENSADAS, COMO VACACIONES Y PRIMA VACACIONAL, E INCENTIVOS.

2.12 BENEFICIOS A EMPLEADOS POR TERMINACIÓN

BENEFICIOS A EMPLEADOS POR TERMINACIÓN SON RECONOCIDOS EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO CONFORME SE INCURREN.

2.13 PAGOS BASADOS EN ACCIONES

PAGOS BASADOS EN ACCIONES LIQUIDABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL
LAS TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN ACCIONES LIQUIDABLES MEDIANTE LA ENTREGA INSTRUMENTOS DE CAPITAL A EJECUTIVOS SE VALÚAN AL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL A LA FECHA EN QUE SE OTORGAN. LOS DETALLES RELACIONADOS CON LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LAS TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN ACCIONES LIQUIDADAS MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL SE PRESENTAN EN LA NOTA 16.

EL VALOR RAZONABLE DETERMINADO A LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LOS PAGOS BASADOS EN ACCIONES LIQUIDABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL SE REGISTRAN COMO GASTOS SOBRE LA BASE DE LÍNEA RECTA DURANTE EL PERIODO DE ADJUDICACIÓN, CON BASE EN LA ESTIMACIÓN DE LA ENTIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE CAPITAL QUE EVENTUALMENTE SE ADJUDICARÁN CON UN INCREMENTO CORRESPONDIENTE EN CAPITAL. AL FINAL DE CADA PERIODO, LA ENTIDAD REvisa SUS ESTIMACIONES DEL NÚMERO DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL QUE ESPERAN SER ADJUDICADOS. EL EFECTO DE LA REVISIÓN DE LOS ESTIMADOS ORIGINALES, SI HUBIESE, SE RECONOCE EN LOS RESULTADOS DEL PERIODO DE MANERA QUE EL GASTO ACUMULADO REFLEJE EL ESTIMADO REVISADO, CON EL AJUSTE CORRESPONDIENTE A LA RESERVA DE BENEFICIOS A EMPLEADOS LIQUIDABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL.

2.14 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 ENTIDAD, COMO ARRENDADOR, RETIENE SUBSTANCIALMENTE TODOS LOS RIESGOS Y BENEFICIOS ASOCIADOS CON LAS PROPIEDADES Y REGISTRA SUS ARRENDAMIENTOS COMO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS. EL INGRESO POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS SE RECONOCE BAJO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

COMO ARRENDADOR, LA ENTIDAD RECONOCE LOS PAGOS POR RENTAS BAJO ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS COMO UN GASTO, EMPLEANDO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA, DURANTE LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, SALVO QUE RESULTE MÁS REPRESENTATIVA OTRA BASE SISTEMÁTICA PARA REFLEJAR MÁS ADECUADAMENTE EL PATRÓN DE CONSUMO DE LOS BENEFICIOS DEL ARRENDAMIENTO.

2.15 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 CAUSADO CALCULADO CORRESPONDE AL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) Y SE REGISTRA EN LOS RESULTADOS DEL AÑO EN QUE SE CAUSA. HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 EL IMPUESTO ERA CALCULADO COMO EL MAYOR ENTRE EL ISR Y EL IMPUESTO EMPRESARIAL A TASA ÚNICA (IETU). LA UTILIDAD GRAVABLE DIFIERE DE LA UTILIDAD REPORTADA EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE (PÉRDIDA) UTILIDAD INTEGRAL POR LOS INGRESOS Y GASTOS QUE SON GRAVABLES O DEDUCIBLES EN OTROS AÑOS Y POR PARTIDAS QUE NUNCA SERÁN GRAVABLES O DEDUCIBLES. EL PASIVO DE LA ENTIDAD POR CONCEPTO DEL IMPUESTO CORRIENTE SE CALCULA UTILIZANDO LAS TASAS FISCALES PROMULGADAS O SUBSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL CUAL SE INFORMA.

2.15.2 IMPUESTO DIFERIDO

LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD DIFERIDOS SE RECONOCE SOBRE LAS DIFERENCIAS TEMPORALES ENTRE EL VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS INCLUIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LAS BASES FISCALES CORRESPONDIENTES UTILIZADAS PARA DETERMINAR EL RESULTADO FISCAL, LA TASA CORRESPONDIENTES A ESTAS DIFERENCIAS Y EN SU CASO SE INCLUYEN LOS BENEFICIOS DE LAS PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR Y DE ALGUNOS CRÉDITOS FISCALES. EL ACTIVO O PASIVO POR IMPUESTO A LA UTILIDAD DIFERIDO SE RECONOCE GENERALMENTE PARA TODAS LAS DIFERENCIAS FISCALES TEMPORALES. SE RECONOCERÁ UN ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS, POR TODAS LAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES, EN LA MEDIDA EN QUE RESULTE PROBABLE QUE LA ENTIDAD DISPONGA DE UTILIDADES FISCALES FUTURAS CONTRA LAS QUE PUEDA APLICAR ESAS DIFERENCIAS TEMPORALES DEDUCIBLES. ESTOS ACTIVOS Y PASIVOS NO SE RECONOCEN SI LAS DIFERENCIAS TEMPORALES SURGEN DEL CRÉDITO MERCANTIL O DEL RECONOCIMIENTO INICIAL (DISTINTO AL DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS) DE OTROS ACTIVOS Y PASIVOS EN UNA OPERACIÓN QUE NO AFECTA EL RESULTADO FISCAL NI EL CONTABLE.

EL VALOR EN LIBROS DE UN ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS DEBE SOMETERSE A REVISIÓN AL FINAL DE CADA PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA Y SE DEBE REDUCIR EN LA MEDIDA QUE SE ESTIME PROBABLE QUE NO HABRÁN UTILIDADES GRAVABLES SUFICIENTES PARA PERMITIR QUE SE RECUPERE LA TOTALIDAD O UNA PARTE DEL ACTIVO.

LOS ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS SE VALÚAN EMPLEANDO LAS TASAS FISCALES QUE SE ESPERA APLICAR EN EL PERÍODO EN EL QUE EL PASIVO SE PAGUE O EL ACTIVO SE REALICE, BASÁNDOSE EN LAS TASAS (Y LEYES FISCALES) QUE HAYAN SIDO APROBADAS O SUSTANCIALMENTE APROBADAS AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA. LA VALUACIÓN DE LOS PASIVOS Y ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS REFLEJA LAS CONSECUENCIAS FISCALES QUE SE DERIVARÍAN DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD ESPERA, AL FINAL DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA, RECUPERAR O LIQUIDAR EL VALOR EN LIBROS DE SUS ACTIVOS Y PASIVOS.

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 PERIODO, EXCEPTO EN LA MEDIDA EN QUE HAYAN SURGIDO DE UNA TRANSACCIÓN QUE SE RECONOCE EN OTRO RESULTADO INTEGRAL O DIRECTAMENTE EN EL CAPITAL CONTABLE, EN CUYO CASO EL IMPUESTO TAMBIÉN SE RECONOCE EN OTRO RESULTADO INTEGRAL O DIRECTAMENTE EN EL CAPITAL CONTABLE, RESPECTIVAMENTE. CUANDO EL IMPUESTO CORRIENTE O DIFERIDO SURGE DEL REGISTRO INICIAL DE UNA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS, EL EFECTO FISCAL SE CONSIDERA DENTRO DE LA CONTABILIZACIÓN DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.

2.16 DETERIORO DE ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS AL CRÉDITO MERCANTIL

AL FINAL DE CADA PERIODO, LA ENTIDAD EVALÚA LOS IMPORTES EN LIBROS DE SUS ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN PARA DETERMINAR SI EXISTE UN INDICATIVO DE QUE ESTOS ACTIVOS HAN SUFRIDO ALGUNA PÉRDIDA POR DETERIORO. EN TAL CASO, SE CALCULA EL MONTO RECUPERABLE DEL ACTIVO A FIN DE ESTIMAR LA PÉRDIDA POR DETERIORO (EN CASO DE EXISTIR).

EL MONTO RECUPERABLE ES EL MAYOR ENTRE EL VALOR RAZONABLE MENOS EL COSTO DE VENDERLO Y EL VALOR EN USO. AL ESTIMAR EL VALOR EN USO, LOS FLUJOS DE EFECTIVO FUTUROS ESTIMADOS SON DESCONTADOS A VALOR PRESENTE UTILIZANDO UNA TASA DE DESCUENTO ANTES DE IMPUESTOS QUE REFLEJE LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO RESPECTO AL VALOR DEL DINERO EN EL TIEMPO Y LOS RIESGOS ESPECÍFICOS PARA EL ACTIVO.

SI EL MONTO RECUPERABLE DE UN ACTIVO SE ESTIMA QUE ES MENOR QUE SU IMPORTE EN LIBROS, EL IMPORTE EN LIBROS DEL ACTIVO SE REDUCE A SU MONTO RECUPERABLE. LAS PÉRDIDAS POR DETERIORO SE RECONOCEN INMEDIATAMENTE EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO.

2.17 UTILIDAD POR ACCIÓN

LA UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN ORDINARIA ES EL RESULTADO DE DIVIDIR LA UTILIDAD DEL AÑO ENTRE EL PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES ORDINARIAS EN CIRCULACIÓN EN EL PERIODO. LA UTILIDAD POR ACCIÓN DILUIDA ES DETERMINADA AJUSTANDO LA UTILIDAD CONSOLIDADA DEL AÑO Y LAS ACCIONES ORDINARIAS CON LA HIPÓTESIS DE QUE LOS COMPROMISOS DE LA ENTIDAD DE EMITIR O INTERCAMBIAR SUS PROPIAS ACCIONES SE CUMPLIRÁN. SIN EMBARGO, DEBIDO A QUE LA ENTIDAD NO TIENE NINGÚN INSTRUMENTO DE CAPITAL DILUTIVO, LA UTILIDAD POR ACCIÓN BÁSICA Y UTILIDAD POR ACCIÓN DILUIDA ES LA MISMA.

2.18 APLICACIÓN DE NUEVAS Y REVISADAS NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA INTERNACIONALES (IFRSS)

EN EL AÑO EN CURSO, LA ENTIDAD APLICÓ UNA SERIE DE NUEVAS Y MODIFICADAS IFRSS EMITIDAS POR EL IASB LAS CUALES SON OBLIGATORIAS Y ENTRAN EN VIGOR A PARTIR DE LOS EJERCICIOS QUE INICIEN EN O DESPUÉS DEL 1 DE ENERO DE 2014.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 9 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

MODIFICACIONES A LA IAS 32 COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

LA ENTIDAD APLICÓ LAS MODIFICACIONES A LA IAS 32 COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS POR PRIMERA VEZ EN EL AÑO ACTUAL. LAS MODIFICACIONES A IAS 32 ACLARA LOS REQUERIMIENTOS RELACIONADOS CON LA COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS. ESPECÍFICAMENTE, LAS MODIFICACIONES ACLARAN EL SIGNIFICADO DE 'ACTUALMENTE TIENE EL DERECHO LEGAL EFECTIVO DE COMPENSACIÓN' Y 'REALIZACIÓN Y LIQUIDACIÓN SIMULTÁNEA'. DADO QUE LA ENTIDAD NO TIENE NINGÚN ACUERDO DE COMPENSACIÓN, LA APLICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NO TUVO NINGÚN EFECTO SIGNIFICATIVO EN LAS REVELACIONES O EN LOS SALDOS RECONOCIDOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

MEJORAS ANUALES A LAS IFRSS CICLO 2010-2012

LAS MEJORAS ANUALES A LAS IFRSS CICLO 2010-2012 INCLUYEN MODIFICACIONES A VARIAS IFRSS, COMO SE RESUME ADELANTE.

CON LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 2 (I) CAMBIAN LAS DEFINICIONES DE 'CONDICIONES DE ADQUISICIÓN DE DERECHOS' ('VESTING CONDITION', POR SU NOMBRE EN INGLÉS) Y 'CONDICIONES DE MERCADO'; Y (II) SE AGREGAN DEFINICIONES PARA 'CONDICIONES DE DESEMPEÑO' Y 'CONDICIONES DE SERVICIO' QUE ANTERIORMENTE ESTABAN INCLUIDAS EN LA DEFINICIÓN DE 'VESTING CONDITION'. LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 2 ESTÁN VIGENTES PARA PAGOS BASADOS EN ACCIONES CUYA FECHA EN QUE SE OTORGA ES EL 1 DE JULIO DE 2014 O POSTERIOR.

LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 3 ACLARA QUE LA CONSIDERACIÓN CONTINGENTE CLASIFICADA COMO UN ACTIVO O UN PASIVO DEBE MEDIRSE A VALOR RAZONABLE A CADA FECHA DE REPORTE, INDEPENDIEMENTE DE SI LA CONSIDERACIÓN CONTINGENTE ES UN INSTRUMENTO FINANCIERO DENTRO DEL ALCANCE DE LA IFRS 9 O IAS 39, O UN ACTIVO O PASIVO NO FINANCIERO. LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE (DISTINTOS A LOS AJUSTES DEL PERIODO DE MEDICIÓN) DEBEN RECONOCERSE EN RESULTADOS. LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 3 SON APLICABLES PARA LAS COMBINACIONES DE NEGOCIOS CUYA FECHA DE ADQUISICIÓN SEA EL 1 DE JULIO DE 2014 O POSTERIOR.

LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 8 REQUIEREN (I) QUE LA ENTIDAD REVELE LOS JUICIOS APLICADOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD EN EL CRITERIO DE AGREGACIÓN PARA LOS SEGMENTOS OPERATIVOS, INCLUYENDO UNA DESCRIPCIÓN DE LOS SEGMENTOS OPERATIVOS AGREGADOS Y LOS INDICADORES ECONÓMICOS EVALUADOS EN LA DETERMINACIÓN DE SI LOS SEGMENTOS OPERATIVOS TIENEN 'CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS SIMILARES'; Y (II) ACLARAR QUE LA RECONCILIACIÓN DEL TOTAL DE ACTIVOS DE LOS SEGMENTOS REPORTABLES SOLO DEBEN SER REVELADOS SI DICHS ACTIVOS SON PROPORCIONADOS CON REGULARIDAD A LA MÁXIMA AUTORIDAD EN LA TOMA DE DECISIONES.

LAS MODIFICACIONES A LA IAS 16 E IAS 38 ELIMINAN INCONSISTENCIAS DETECTADAS EN LA CONTABILIZACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN ACUMULADA CUANDO UN ELEMENTO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO O UN ACTIVO INTANGIBLE ES REVALUADO. LAS NORMAS MODIFICADAS ACLARAN QUE EL VALOR EN LIBROS BRUTO ES AJUSTADO DE FORMA CONSISTENTE CON LA REVALUACIÓN DEL VALOR EN LIBROS DEL ACTIVO Y QUE LA DEPRECIACIÓN O AMORTIZACIÓN ACUMULADA ES LA DIFERENCIA ENTRE EL VALOR BRUTO EN LIBROS Y EL VALOR EN LIBROS DESPUÉS DE HABER CONSIDERADO LAS PÉRDIDAS ACUMULADAS POR DETERIORO.

LAS MODIFICACIONES A LA IAS 24 ACLARAN QUE UNA ENTIDAD QUE PROPORCIONE SERVICIOS DE PERSONAL CLAVE A LA ENTIDAD QUE REPORTA, ES UNA PARTE RELACIONADA DE LA ENTIDAD QUE REPORTA. CONSECUENTEMENTE, LA ENTIDAD QUE REPORTA, DEBE REVELAR COMO TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS LOS MONTOS PAGADOS O POR PAGAR A LA ENTIDAD QUE PROPORCIONA LOS SERVICIOS DE PERSONAL CLAVE; SIN EMBARGO, NO ES REQUERIDO REVELAR LOS COMPONENTES DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 10 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

DICHA COMPENSACIÓN.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD NO ESTIMA QUE LA APLICACIÓN DE ESTAS MODIFICACIONES TENDRÁN EFECTOS IMPORTANTES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA ENTIDAD.

MEJORAS ANUALES A LAS IFRSS CICLO 2011-2013

LAS MEJORAS ANUALES A LAS IFRSS CICLO 2011-2013 INCLUYEN MODIFICACIONES A VARIAS IFRSS, COMO SE RESUME ADELANTE.

LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 1 ACLARAN EL SIGNIFICADO DE "IFRSS EFECTIVAS" CON LO CUAL A LOS ADOPTANTES POR PRIMERA VEZ SE LES PERMITE APLICAR UNA NUEVA IFRS QUE AÚN NO SEA OBLIGATORIA, SI ESA IFRS PERMITE LA APLICACIÓN ANTICIPADA.

LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 3 ACLARAN QUE LA NORMA NO APLICA A LA CONTABILIZACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE TODOS LOS TIPOS DE ACUERDOS CONJUNTOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL MISMO ACUERDO CONJUNTO.

LAS MODIFICACIONES A LA IFRS 13 ACLARAN QUE EL ALCANCE DE LA EXCEPCIÓN DE PORTAFOLIO PARA VALUAR EL VALOR RAZONABLE DE UN GRUPO DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS EN UNA BASE NETA INCLUYE TODOS LOS CONTRATOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL ALCANCE, Y QUE SON CONTABILIZADOS DE CONFORMIDAD CON IAS 39 O IAS 9, AUN CUANDO LOS CONTRATOS NO CUMPLAN CON LA DEFINICIÓN DE ACTIVO O PASIVO FINANCIERO DE LA IAS 32.

LAS MODIFICACIONES A LA IAS 40 ACLARAN QUE LAS IAS 40 E IFRS 3 NO SON MUTUAMENTE EXCLUYENTES Y QUE PUEDE SER REQUERIDA LA APLICACIÓN DE AMBAS NORMAS. CONSECUENTEMENTE, UNA ENTIDAD QUE ADQUIERE UNA PROPIEDAD DE INVERSIÓN DEBE DETERMINAR SI:

- (A) LA PROPIEDAD CUMPLE CON LA DEFINICIÓN DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN CONFORME A LA IAS 40; Y
- (B) LA TRANSACCIÓN CUMPLE CON LA DEFINICIÓN DE COMBINACIÓN DE NEGOCIOS CONFORME A LA IFRS 3.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD NO ESTIMA QUE LA APLICACIÓN DE ESTAS MODIFICACIONES TENDRÁN EFECTOS IMPORTANTES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA ENTIDAD.

2.19 NUEVAS Y REVISADAS IFRSS YA PROMULGADAS Y QUE AÚN NO ENTRAN EN VIGOR

LA ENTIDAD NO HA APLICADO LAS SIGUIENTES IFRS NUEVAS Y MODIFICADAS QUE HAN SIDO EMITIDAS PERO AÚN NO ESTÁN VIGENTES:

IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS¹
IFRS 15 INGRESOS POR CONTRATOS CON CLIENTES²

1 ENTRADA EN VIGOR PARA LOS PERÍODOS ANUALES QUE COMIENCEN A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2018, SE PERMITE SU APLICACIÓN ANTICIPADA IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS

2 ENTRADA EN VIGOR PARA LOS PERÍODOS ANUALES QUE COMIENCEN A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2017, SE PERMITE SU APLICACIÓN ANTICIPADA

IFRS 9, INSTRUMENTOS FINANCIEROS

LA IFRS 9 EMITIDA EN NOVIEMBRE DE 2009 INTRODUCE NUEVOS REQUERIMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS. LA IFRS 9 FUE POSTERIORMENTE MODIFICADA EN OCTUBRE DE 2010 PARA INCLUIR REQUERIMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y

MEDICIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS Y PARA SU BAJA, Y EN NOVIEMBRE DE 2013 PARA INCLUIR NUEVOS REQUERIMIENTOS GENERALES PARA CONTABILIDAD DE COBERTURAS. OTRAS MODIFICACIONES A LA IFRS 9 FUERON EMITIDAS EN JULIO DE 2014 PRINCIPALMENTE PARA INCLUIR A) REQUERIMIENTOS DE DETERIORO PARA ACTIVOS FINANCIEROS Y B) MODIFICACIONES LIMITADAS PARA LOS REQUERIMIENTOS DE CLASIFICACIÓN Y MEDICIÓN AL INTRODUCIR LA CATEGORÍA DE MEDICIÓN DE 'VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES' ('FVTOCI', POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) PARA ALGUNOS INSTRUMENTOS SIMPLES DE DEUDA.

LOS PRINCIPALES REQUERIMIENTOS DE LA IFRS 9 SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:

- LA IFRS 9 REQUIERE QUE TODOS LOS ACTIVOS FINANCIEROS RECONOCIDOS QUE ESTÉN DENTRO DEL ALCANCE DE IAS 39, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN SEAN MEDIDOS POSTERIORMENTE A COSTO AMORTIZADO O A VALOR RAZONABLE. ESPECÍFICAMENTE, LAS INVERSIONES DE DEUDA EN UN MODELO DE NEGOCIOS CUYO OBJETIVO ES COBRAR LOS FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES Y QUE TENGAN FLUJOS DE EFECTIVO CONTRACTUALES QUE SEAN EXCLUSIVAMENTE PAGOS DE CAPITAL E INTERESES SOBRE EL CAPITAL EN CIRCULACIÓN GENERALMENTE SE MIDEN A COSTO AMORTIZADO AL FINAL DE LOS PERIODOS CONTABLES POSTERIORES. LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA MANTENIDOS EN UN MODELO DE NEGOCIOS CUYO OBJETIVO ES ALCANZADO MEDIANTE LA COBRANZA DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO Y LA VENTA DE ACTIVOS FINANCIEROS, Y QUE TENGAN TÉRMINOS CONTRACTUALES PARA LOS ACTIVOS FINANCIEROS QUE DAN ORIGEN A FECHAS ESPECÍFICAS PARA PAGOS ÚNICAMENTE DE PRINCIPAL E INTERESES DEL MONTO PRINCIPAL, SON MEDIDOS A FVTOCI. TODAS LAS DEMÁS INVERSIONES DE DEUDA Y DE CAPITAL SE MIDEN A SUS VALORES RAZONABLES AL FINAL DE LOS PERIODOS CONTABLES POSTERIORES. ADICIONALMENTE, BAJO IFRS 9, LAS COMPAÑÍAS PUEDEN HACER LA ELECCIÓN IRREVOCABLE DE PRESENTAR LOS CAMBIOS POSTERIORES EN EL VALOR RAZONABLE DE UNA INVERSIÓN DE CAPITAL (QUE NO ES MANTENIDA CON FINES DE NEGOCIACIÓN) EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES, CON INGRESOS POR DIVIDENDOS GENERALMENTE RECONOCIDOS EN LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DEL AÑO.

- EN CUANTO A LOS PASIVOS FINANCIEROS DESIGNADOS A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS, LA IFRS 9 REQUIERE QUE EL MONTO DEL CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO FINANCIERO ATRIBUIBLE A CAMBIOS EN EL RIESGO DE CRÉDITO DE DICHO PASIVO SEA PRESENTADO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES, SALVO QUE EL RECONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE LOS CAMBIOS EN EL RIESGO DE CRÉDITO DEL PASIVO QUE SEA RECONOCIDO EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES CREE O INCREMENTARA UNA DISCREPANCIA CONTABLE EN EL ESTADO DE RESULTADOS. LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE ATRIBUIBLES AL RIESGO DE CRÉDITO DEL PASIVO FINANCIERO NO SE RECLASIFICAN POSTERIORMENTE AL ESTADO DE RESULTADOS. ANTERIORMENTE, CONFORME A IAS 39, EL MONTO COMPLETO DEL CAMBIO EN EL VALOR RAZONABLE DEL PASIVO FINANCIERO DESIGNADO COMO A VALOR RAZONABLE A TRAVÉS DE RESULTADOS SE PRESENTABA EN EL ESTADO DE RESULTADOS.

- EN RELACIÓN CON EL DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS, LA IFRS 9 REQUIERE SEA UTILIZADO EL MODELO DE PÉRDIDAS CREDITICIAS ESPERADAS, EN LUGAR DE LAS PÉRDIDAS CREDITICIAS INCURRIDAS COMO LO INDICA LA IAS 39. EL MODELO DE PÉRDIDAS CREDITICIAS INCURRIDAS REQUIERE QUE LA ENTIDAD RECONOZCA EN CADA PERIODO DE REPORTE LAS PÉRDIDAS CREDITICIAS ESPERADAS Y LOS CAMBIOS EN EL RIESGO DE CRÉDITO DESDE EL RECONOCIMIENTO INICIAL. EN OTRAS PALABRAS, NO ES NECESARIO ESPERAR A QUE OCURRA UNA AFECTACIÓN EN LA CAPACIDAD CREDITICIA PARA RECONOCER LA PÉRDIDA.

- LOS REQUERIMIENTOS DE CONTABILIDAD DE COBERTURA TIENE TRES MECANISMOS DE CONTABILIDAD DE COBERTURAS DISPONIBLES ACTUALMENTE EN LA IAS 39. CONFORME A LA IFRS 9, SE HA INTRODUCIDO UNA MAYOR FLEXIBILIDAD PARA LOS TIPOS DE INSTRUMENTOS PARA CALIFICAR EN CONTABILIDAD DE COBERTURAS, ESPECÍFICAMENTE AMPLIANDO LOS TIPOS DE INSTRUMENTOS QUE CALIFICAN Y LOS TIPOS DE LOS COMPONENTES DE RIESGO DE PARTIDAS NO FINANCIERAS QUE SON ELEGIBLES PARA CONTABILIDAD DE COBERTURA. ADICIONALMENTE, LAS PRUEBAS DE EFECTIVIDAD HAN SIDO REVISADAS Y REMPLAZADAS CON EL CONCEPTO DE 'RELACIÓN ECONÓMICA'. EN ADELANTE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 12 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

NO SERÁ REQUERIDA LA EVALUACIÓN RETROSPECTIVA DE LA EFECTIVIDAD, Y SE HAN INTRODUCIDO REQUERIMIENTOS DE REVELACIONES MEJORADAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS DE LA ENTIDAD.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD ANTICIPA QUE LA APLICACIÓN DE LA IFRS 9 PUEDA TENER UN IMPACTO IMPORTANTE EN LOS MONTOS REPORTADOS CON RESPECTO A LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD. SIN EMBARGO, NO ES PRÁCTICO PROPORCIONAR UN ESTIMADO RAZONABLE DE DICHO EFECTO HASTA QUE SE HAYA COMPLETADO UNA REVISIÓN DETALLADA.

IFRS 15 INGRESOS DE CONTRATOS CON CLIENTES

EN MAYO DE 2014 SE EMITIÓ LA IFRS 15 QUE ESTABLECE UN SOLO MODELO INTEGRAL PARA SER UTILIZADO POR LAS ENTIDADES EN LA CONTABILIZACIÓN DE INGRESOS PROVENIENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES. CUANDO ENTRE EN VIGOR LA IFRS 15 REMPLAZARÁ LAS GUÍAS DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS ACTUALES INCLUIDAS EN LA IAS 18 INGRESOS, IAS 11 CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO SUS INTERPRETACIONES.

EL PRINCIPIO BÁSICO DE LA IFRS 15 ES QUE UNA ENTIDAD DEBE RECONOCER LOS INGRESOS QUE REPRESENTEN LA TRANSFERENCIA PROMETIDA DE BIENES O SERVICIOS A LOS CLIENTES POR LOS MONTOS QUE REFLEJEN LAS CONTRAPRESTACIONES QUE LA ENTIDAD ESPERA RECIBIR A CAMBIO DE DICHS BIENES O SERVICIOS. ESPECÍFICAMENTE, LA NORMA INTRODUCE UN ENFOQUE DE CINCO PASOS PARA RECONOCER LOS INGRESOS:

PASO 1: IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONTRATOS CON EL CLIENTE
PASO 2: IDENTIFICAR LAS OBLIGACIONES DE DESEMPEÑO EN EL CONTRATO;
PASO 3: DETERMINAR EL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN;
PASO 4: ASIGNAR EL PRECIO DE LA TRANSACCIÓN A CADA OBLIGACIÓN DE DESEMPEÑO EN EL CONTRATO;
PASO 5: RECONOCER EL INGRESO CUANDO LA ENTIDAD SATISFAGA LA OBLIGACIÓN DE DESEMPEÑO.

CONFORME A IFRS 15, UNA ENTIDAD RECONOCE EL INGRESO CUANDO SE SATISFACE LA OBLIGACIÓN ES DECIR, CUANDO EL 'CONTROL' DE LOS BIENES O LOS SERVICIOS SUBYACENTES DE LA OBLIGACIÓN DE DESEMPEÑO HA SIDO TRANSFERIDO AL CLIENTE. ASIMISMO SE HAN INCLUIDO GUÍAS EN LA IFRS 15 PARA HACER FRENTE A SITUACIONES ESPECÍFICAS. ADEMÁS, SE INCREMENTA LA CANTIDAD DE REVELACIONES REQUERIDAS.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD ESTIMA QUE LA APLICACIÓN DE LA IFRS 15 EN EL FUTURO PODRÍA TENER ALGÚN EFECTO IMPORTANTE EN LOS MONTOS REPORTADOS Y REVELACIONES HECHAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE LA ENTIDAD. SIN EMBARGO, NO ES PRÁCTICO PROPORCIONAR UN ESTIMADO RAZONABLE DE DICHO EFECTO HASTA QUE LA ENTIDAD HAYA REALIZADO UNA REVISIÓN DETALLADA.

3. ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y FUENTES DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES

LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES QUE SE INDICAN EN LA NOTA 2, REQUIEREN QUE LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD EFECTÚE CIERTAS ESTIMACIONES Y UTILICE DETERMINADOS SUPUESTOS PARA VALUAR ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y PARA EFECTUAR LAS REVELACIONES QUE SE REQUIEREN EN LOS MISMOS. SIN EMBARGO, LOS RESULTADOS REALES PUEDEN DIFERIR DE DICHAS ESTIMACIONES. LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD, APLICANDO EL JUICIO PROFESIONAL, SE BASA 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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 13 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

ESTIMACIONES CONTABLES SON RECONOCIDAS EN EL PERIODO EN QUE ES MODIFICADA LA ESTIMACIÓN SI EL EFECTO CORRESPONDE AL PERIODO, O EN EL PERIODO DE MODIFICACIÓN O PERIODOS FUTUROS SI DICHA MODIFICACIÓN AFECTA AMBOS PERIODOS.

3.1 VALUACIÓN DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

COMO SE DESCRIBE EN LA NOTA 8, LA ENTIDAD USA VALUADORES EXTERNOS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. DICHS VALUADORES USAN VARIAS METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN QUE INCLUYEN SUPUESTOS QUE NO SON DIRECTAMENTE OBSERVABLES EN EL MERCADO PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. LA NOTA 8 PROVEE INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LOS SUPUESTOS CLAVE UTILIZADOS EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

AL ESTIMAR EL VALOR RAZONABLE DE UN ACTIVO O UN PASIVO, LA ENTIDAD UTILIZA LOS DATOS DE MERCADO OBSERVABLES EN LA MEDIDA EN QUE ESTÉN DISPONIBLES. CUANDO LOS DATOS DE ENTRADA DEL NIVEL 1 NO ESTÁN DISPONIBLES, LA ENTIDAD CONTRATA UN VALUADOR CALIFICADO INDEPENDIENTE PARA LLEVAR A CABO LA VALUACIÓN. EL COMITÉ DE VALUACIÓN TRABAJA DE MANERA CONJUNTA CON EL VALUADOR CALIFICADO INDEPENDIENTE PARA ESTABLECER LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN Y LOS DATOS DE ENTRADA APROPIADOS PARA EL MODELO. TRIMESTRALMENTE, EL DIRECTOR FINANCIERO REPORTA LOS HALLAZGOS DEL COMITÉ DE VALUACIÓN A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD PARA EXPLICAR LAS CAUSAS DE LAS FLUCTUACIONES EN EL VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS. LA INFORMACIÓN ACERCA DE LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN Y LOS DATOS DE ENTRADA UTILIZADOS EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LOS DISTINTOS ACTIVOS Y PASIVOS SE DESCRIBEN EN LAS NOTAS 8 Y 14.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD CONSIDERA QUE LAS METODOLOGÍAS DE VALUACIÓN Y SUPUESTOS UTILIZADOS SON APROPIADAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

PARA PROPÓSITOS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO, EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO INCLUYE EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS, NETOS DE SOBREGIROS BANCARIOS. EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO COMO SE MUESTRA EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJO DE EFECTIVO PUEDEN SER RECONCILIADOS EN EL ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMO SIGUE:

	2014	2013
EQUIVALENTES DE EFECTIVO	\$ 6,848,378	\$ 3,766,015
EFECTIVO RESTRINGIDO	3,826,392	4,531,782
	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797

EL EFECTIVO RESTRINGIDO SE ÍNTEGRA POR SALDOS DE EFECTIVO MANTENIDOS POR LA ENTIDAD LOS CUALES ESTÁN DISPONIBLES PARA SU USO AL CUMPLIR CON CIERTAS CONDICIONES INCLUIDAS EN LOS CONTRATOS DE LOS PRÉSTAMOS CELEBRADOS POR LA ENTIDAD. ESTAS CONDICIONES INCLUYEN PAGO DE LOS INTERESES DE LA DEUDA ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO CON CIERTAS RESTRICCIONES INCLUIDAS EN LOS CONTRATOS DE LA DEUDA.

5. ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN

EL PORTAFOLIO DE ACTIVOS FINANCIEROS QUE LA ENTIDAD HA CLASIFICADO CON FINES DE NEGOCIACIÓN SE REFIERE A LAS INVERSIONES QUE LA ENTIDAD UTILIZA PARA MANEJAR SUS EXCEDENTES DE EFECTIVO. DICHS ACTIVOS FINANCIEROS FUERON ADQUIRIDOS EN MERCADOS ACTIVOS Y REPRESENTAN PRINCIPALMENTE FONDOS DE INVERSIÓN, LOS CUALES NO TIENEN FECHA DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 14 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

VENCIMIENTO Y CONTIENEN INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE DEUDA AAA, COMO BONOS GUBERNAMENTALES.

6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2014	2013
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO ("IVA") POR RECUPERAR	\$ 22,043,687	\$ 14,899,233
ISR POR RECUPERAR	5,602,192	1,591,518
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	66,415	55,524
	\$ 27,712,294	\$ 16,546,275

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:

	2014	2013
0-30 DÍAS	\$ 6,392,749	\$ 6,580,998
30-60 DÍAS	861,273	103,202
60-90 DÍAS	87,726	22,559
MÁS DE 90 DÍAS	163,478	-
TOTAL	\$ 7,505,226	\$ 6,706,759

DE ACUERDO CON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRA LA ENTIDAD CON SUS CLIENTES, LOS PAGOS DE LAS RENTAS SE DEBEN RECIBIR DENTRO DE LOS 30 DÍAS POSTERIORES A LA FACTURACIÓN; DESPUÉS DE ESTO, LA CUENTA POR COBRAR SE CONSIDERA VENCIDA. COMO SE MUESTRA EN LA TABLA INCLUIDA ARRIBA, EL 85% Y 97% DE TODAS LAS CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS AL 31 DE DICIEMBRE 2014 Y 2013, RESPECTIVAMENTE, ESTÁN AL CORRIENTE.

TODAS LAS CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS CON RETRAZOS SON MONITOREADAS POR LA ENTIDAD; PARA LAS CUENTAS A MÁS DE 30 DÍAS PERO MENOS DE 90 DÍAS SE REALIZAN TODOS LOS ESFUERZOS NECESARIOS PARA COBRARLAS. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS A MÁS DE 30 DÍAS PERO MENOS DE 60 REPRESENTAN EL 11% Y 1.8% DEL TOTAL EL SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, RESPECTIVAMENTE. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS A MÁS DE 60 DÍAS PERO MENOS DE 90 REPRESENTAN EL 1% Y 1.4% DEL TOTAL DEL SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS A MÁS DE 90 DÍAS REPRESENTAN EL 2% DEL TOTAL DEL SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

7.2 MOVIMIENTOS EN LA RESERVA PARA CUENTAS INCOBRABLES

LA ENTIDAD REvisa, DE MANERA INDIVIDUAL, CADA UNA DE SUS CUENTAS POR COBRAR Y CON BASE EN EL REPORTE DE ANTIGÜEDAD DETERMINA LA NECESIDAD DE CREAR UNA RESERVA PARA CUENTAS INCOBRABLES.

7.3 CONCENTRACIÓN DE RIESGO DE CRÉDITO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, UNO DE LOS CLIENTES DE LA ENTIDAD ADEUDA \$5,646,339 QUE EQUIVALE AL 74% Y \$5,991,674 QUE EQUIVALE AL 89%, RESPECTIVAMENTE, DEL SALDO DE LAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 15 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS. EL MISMO CLIENTE REPRESENTÓ EL 17% Y 20% DEL TOTAL DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, RESPECTIVAMENTE.

7.4 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

LOS ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS SE REFIEREN A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NO CANCELABLES SOBRE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD. DICHS 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 INDICIES 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 RECISIÓN, LA CUAL LE DA EL DERECHO A LA ENTIDAD A RECIBIR EL TOTAL DE LAS RENTAS FUTURAS POR EL PERIODO REMANENTE EN EL CONTRATO EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO INCUMPLA EN EL PAGO DE LAS RENTAS, SE SALGA DE LA PROPIEDAD, CANCELE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O ENTRE EN BANCARROTA O PROCESO DE INSOLVENCIA. TODOS LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SON CLASIFICADOS COMO OPERATIVOS Y NO INCLUYEN OPCIONES PARA LA COMPRA DE LAS PROPIEDADES, CON EXCEPCIÓN DE DOS CONTRATOS LOS CUALES CONTIENEN UNA CLÁUSULA QUE LE DA DERECHO AL ARRENDATARIO A COMPRAR LA PROPIEDAD A VALOR DE MERCADO AL TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

7.5 RENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS NO CANCELABLES

EL IMPORTE DE LAS RENTAS POR COBRAR EN EL FUTURO DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO NO CANCELABLES ES COMO SIGUE:

	2014	2013
ANTES DE UN AÑO	\$ 70,629,698	\$ 67,282,095
DESPUÉS DE UN AÑO Y ANTES DE 3 AÑOS	122,117,261	118,549,785
DESPUÉS DE 3 AÑOS Y ANTES DE 5 AÑOS	115,421,411	117,861,367
DESPUÉS DE 5 AÑOS	118,579,372	120,904,109
	\$ 426,747,742	\$ 424,597,356

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

LA ENTIDAD USA VALUADORES EXTERNOS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN. LOS VALUADORES EXTERNOS, QUIENES CUENTAN CON CREDENCIALES PROFESIONALES RECONOCIDAS Y RELEVANTES Y ADEMÁS CUENTAN CON AMPLIA EXPERIENCIA EN EL TIPO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD, UTILIZAN TÉCNICAS DE VALUACIÓN COMO EL ENFOQUE DE FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS, VALOR DE REPOSICIÓN Y EL ENFOQUE DE MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN UTILIZADAS INCLUYEN SUPUESTOS, LOS CUALES NO SON DIRECTAMENTE OBSERVABLES EN EL MERCADO, COMO SON TASAS DE DESCUENTO, FLUJOS NETOS DE OPERACIÓN ESPERADOS ("NOI" POR SUS SIGLAS EN INGLÉS), TASAS DE INFLACIÓN, PERIODOS DE ABSORCIÓN Y RENTAS DE MERCADO.

LOS VALORES DETERMINADOS POR LOS VALUADORES EXTERNOS DE MANERA ANUAL, SON REGISTRADOS COMO VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD AL FINAL DE CADA AÑO. LOS VALUADORES UTILIZAN EL ENFOQUE DE FLUJOS DE EFECTIVO DESCONTADOS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE LOS TERRENOS Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS (USANDO EL NOI) Y UTILIZAN EL ENFOQUE DE COMPARABLES DE MERCADO PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 16 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

LAS RESERVAS TERRITORIALES. LA GANANCIA O PÉRDIDA POR LOS CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE RECONOCEN EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO EN EL QUE SE DETERMINAN.

LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN ESTÁN LOCALIZADAS EN MÉXICO Y SON CLASIFICADAS EN EL NIVEL 3 DE LA JERARQUÍA DEL VALOR RAZONABLE BAJO IFRS. LA SIGUIENTE TABLA PROPORCIONA INFORMACIÓN ACERCA DE CÓMO LOS VALORES RAZONABLES DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN FUERON DETERMINADOS (EN PARTICULAR, LA TÉCNICA DE VALUACIÓN Y LOS PARÁMETROS UTILIZADOS).

NOTA: LA TABLA AQUI CONTENIDA SE APRECIA DE MEJOR FORMA EN EL DOCUMENTO EN PDF ANEXO.

LA TABLA DE ABAJO DETALLA LOS VALORES DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN A CADA UNA DE LAS FECHAS INDICADAS:

	2014	2013
TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	\$ 1,092,424,983	\$ 928,935,606
ANTICIPOS PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS	395,921	-
RESERVA TERRITORIAL	64,740,000	57,990,000
	1,157,560,904	986,925,606
MENOS: COSTO PARA TERMINAR LAS CONSTRUCCIONES EN PROCESO	(56,208,082)	(35,041,021)
SALDO AL FINAL DEL AÑO	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585

LA CONCILIACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN ES COMO SIGUE:

	2014	2013
SALDO AL INICIO DEL AÑO	\$ 951,884,585	\$ 744,761,666
ADICIONES	123,431,195	112,068,673
PROPIEDADES DE INVERSIÓN VENDIDAS	(3,918,200)	-
GANANCIA POR REVALUACIÓN	29,955,242	95,054,246
SALDO AL FINAL DEL AÑO	\$ 1,101,352,822	\$ 951,884,585

UN TOTAL DE \$14,049,930 CORRESPONDIENTES A ADICIONES A PROPIEDADES DE INVERSIÓN RELACIONADAS CON RESERVAS TERRITORIALES FUERON ADQUIRIDAS DE TERCEROS DURANTE EL AÑO 2014 Y NO HABÍAN SIDO PAGADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, POR LO TANTO SE EXCLUYEN DE LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, UN TOTAL DE \$9,132,503 CORRESPONDIENTES A ADICIONES DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN QUE FUERON ADQUIRIDAS DE TERCEROS, NO FUERON PAGADAS; ESTAS ADICIONES FUERON PAGADAS DURANTE EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

DURANTE 2007, LA ENTIDAD CELEBRÓ UN CONTRATO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE AERROESPACIAL EN QUERÉTARO, EL CUAL CONSISTE EN UN FIDEICOMISO CREADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, COMO FIDEICOMITENTE, EL AEROPUERTO INTERCONTINENTAL DE QUERÉTARO, S.A. DE C.V., COMO PARTICIPANTE PARA LOS PROPÓSITOS DEL OTORGAMIENTO DE SU CONSENTIMIENTO, BOMBARDIER AEROSPACE MÉXICO, S.A. DE C.V. COMO FIDEICOMISARIO, Y BBVA BANCOMER, S.A., COMO FIDUCIARIO, AL CUAL LA ENTIDAD, A TRAVÉS DE SU SUBSIDIARIA, PAE, FUE AGREGADO COMO FIDEICOMISARIO Y BENEFICIARIO. EL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO CONTRIBUYÓ CIERTOS DERECHOS AL FIDEICOMISO, INCLUYENDO UN TERRENO, PERMITIENDO A PAE EL USO DEL MISMO PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EL DERECHO A

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 17 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONSTRUIR Y RENTAR PROPIEDADES POR UN PERIODO DE TIEMPO EQUIVALENTE A LA CONCESIÓN OTORGADA AL PARQUE AEROSPAZIAL; AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014, EL TIEMPO REMANENTE ES DE 44 AÑOS.

PROYECTOS AEROSPAZIALES 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 DICHS EDIFICIOS E INSTALACIONES A ENTIDAD EN EL RAMO DE LA INDUSTRIA AEROSPAZIAL Y OTRAS INDUSTRIAS RELACIONADAS Y A COBRAR A LOS ARRENDATARIOS LA RENTAS DERIVADAS DEL ARRENDAMIENTO DE DICHS INSTALACIONES INDUSTRIALES POR UN PERIODO DE TIEMPO EQUIVALENTE AL PERIODO REMANENTE EN LA CONCESIÓN DEL AEROPUERTO (APROXIMADAMENTE 44 AÑOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014). EN RELACIÓN CON ESTOS DERECHOS, TODA LA CONSTRUCCIÓN, ADICIONES Y MEJORAS HECHAS POR PAE EN EL TERRENO (INCLUYENDO PERO SIN LIMITARLO A LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES INDUSTRIALES) PASARÁN A SER PROPIEDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO AL FINAL DEL TERMINO DEL FIDEICOMISO DE FORMA GRATUITA.

DURANTE 2013, LA ENTIDAD FIRMÓ UN CONTRATO CON NISSAN MEXICANA, S.A. DE C.V. ("NISSAN") PARA CONSTRUIR Y ARRENDAR A NISSAN EL PARQUE DOUKI SEISAN ("PARQUE DSP") LOCALIZADO EN AGUASCALIENTES, MÉXICO. EL TERRENO DONDE EL PARQUE DSP ESTÁ LOCALIZADO ES PROPIEDAD DE NISSAN. EL 5 DE JULIO DE 2012, NISSAN CREÓ UN FIDEICOMISO (FIDEICOMISO NO. F/1704 CON DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., COMO FIDUCIARIO) EN DONDE LA ENTIDAD (A TRAVÉS DE SU SUBSIDIARIA VESTA DSP, S. DE R.L. DE C.V.), ES EL BENEFICIARIO Y LE ES CONCEDIDO EL USO DEL TERRENO POR UN PERIODO DE 40 AÑOS. LA INFRAESTRUCTURA Y LAS MEJORAS RELACIONADAS FUERON CONSTRUIDAS Y ADMINISTRADAS POR LA ENTIDAD.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD TIENEN UN ÁREA BRUTA RENTABLE (NO AUDITADA) DE 16,791,931 PIES CUADRADOS (1,560,021 METROS CUADRADOS) Y 14,378,670 PIES CUADRADOS (1,335,822 METROS CUADRADOS), RESPECTIVAMENTE Y ESTABAN OCUPADAS EN UN 87% Y 91%, RESPECTIVAMENTE. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN CON UNA ÁREA BRUTA RENTABLE DE 1,960,548 PIES CUADRADOS (182,141 METROS CUADRADOS) Y 2,060,958 PIES CUADRADOS (191,469 METROS CUADRADOS) RESPECTIVAMENTE ESTABAN EN CONSTRUCCIÓN, LAS CUALES REPRESENTAN UN 11.68% Y 14.33% DEL TOTAL DEL ÁREA RENTABLE DE LA ENTIDAD.

LA MAYORÍA DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD ESTÁN OTORGADAS EN GARANTÍA COMO COLATERAL DE LA DEUDA A LARGO PLAZO.

9. DEUDA A LARGO PLAZO

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"):

NOTA: LA TABLA AQUI CONTENIDA SE APRECIA DE MEJOR FORMA EN EL DOCUMENTO EN PDF ANEXO.

* ESTOS DOCUMENTOS POR PAGAR SE AMORTIZAN SEMESTRALMENTE.

LA MAYORÍA DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD ASÍ COMO LOS COBROS DERIVADOS DE LA RENTA DE LAS MISMAS ESTÁN OTORGADAS EN GARANTÍA COMO COLATERAL DE LA DEUDA A LARGO PLAZO CON GERE. ADICIONALMENTE, SIN CONSENTIMIENTO PREVIO POR ESCRITO DE GERE, LA ENTIDAD NO PUEDE, DIRECTA O INDIRECTAMENTE VENDER, HIPOTECAR O ASIGNAR TODO O EN PARTE LOS DERECHOS QUE TIENE EN SU TOTALIDAD O EN PARTE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EXISTENTES DE LA ENTIDAD.

EL CONTRATO DE CRÉDITO CON GERE OBLIGA A LA ENTIDAD A MANTENER CIERTAS RAZONES FINANCIERAS (COMO TASA DE RETORNO SOBRE LA INVERSIÓN Y SERVICIOS DE COBERTURA DE DEUDA)

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 18 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

Y A CUMPLIR CON CIERTAS OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER. LA ENTIDAD CUMPLIÓ CON DICHAS RAZONES Y OBLIGACIONES AL 31 DE DICIEMBRE DE DICIEMBRE 2014.

EL CONTRATO DE CRÉDITO TAMBIÉN LE OTORGA EL DERECHO A GERE A RETENER ALGUNOS MONTOS COMO DEPÓSITOS EN GARANTÍA PARA EL PAGO DE LOS INTERESES DE LA DEUDA ASÍ COMO PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE LA ENTIDAD. ESTOS MONTOS SE PRESENTAN COMO ACTIVOS POR DEPÓSITOS EN GARANTÍA EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.

EL VENCIMIENTO DE LA DEUDA A LARGO PLAZO ES COMO SIGUE:

2015	\$ 8,629,108
2016	298,109,960
	\$ 306,739,068

10. CAPITAL SOCIAL

10.1 EL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 ES COMO SIGUE:

NOTA: LA TABLA AQUI CONTENIDA SE APRECIA DE MEJOR FORMA EN EL DOCUMENTO EN PDF ANEXO.

LA DISTRIBUCIÓN DEL CAPITAL CONTABLE, EXCEPTO POR LOS IMPORTES ACTUALIZADOS DEL CAPITAL SOCIAL APORTADO Y DE LAS UTILIDADES RETENIDAS FISCALES, CAUSARÁ EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A CARGO DE LA ENTIDAD A LA TASA VIGENTE AL MOMENTO DE LA DISTRIBUCIÓN. EL IMPUESTO QUE SE PAGUE POR DICHA DISTRIBUCIÓN, SE PODRÁ ACREDITAR CONTRA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DEL EJERCICIO EN EL QUE SE PAGUE EL IMPUESTO SOBRE DIVIDENDOS Y EN LOS DOS EJERCICIOS INMEDIATOS SIGUIENTES.

EL 25 DE JUNIO DE 2013, LA ENTIDAD EMITIÓ Y REALIZÓ UNA SEGUNDA OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES. A TRAVÉS DE DICHA OFERTA DE ACCIONES EN EL MERCADO DE VALORES LA COMPAÑÍA EMITIÓ UN TOTAL DE 114,573,661 ACCIONES. LOS RECURSOS NETOS OBTENIDOS EN ESTA OFERTA FUERON DE \$193,468,687 (NETO DE GASTOS DE EMISIÓN DE \$4,474,060 Y SU EFECTO DE IMPUESTOS), QUE CONSISTE EN EL INCREMENTO DE CAPITAL SOCIAL DE \$83,500,494 Y UN INCREMENTO EN LA PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES DE \$109,968,193.

10.2 ACCIONES ORDINARIAS TOTALMENTE PAGADAS

NÚMERO DE ACCIONES IMPORTE PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES

NOTA: LA TABLA AQUI CONTENIDA SE APRECIA DE MEJOR FORMA EN EL DOCUMENTO EN PDF ANEXO.

EN ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 13 DE MARZO DE 2014, SE DECRETÓ EL PAGO DE UN DIVIDENDO DE \$0.033 POR ACCIÓN, EQUIVALENTE A \$16,846,565, EL CUAL FUE PAGADO EN EFECTIVO EL 4 DE ABRIL DE 2014. EL DIVIDENDO FUE APLICADO CONTRA LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA (CUFIN).

EN ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS CELEBRADA EL 19 DE MARZO DE 2013, SE DECRETÓ EL PAGO DE UN DIVIDENDO DE \$0.027 POR ACCIÓN, EQUIVALENTE A \$10,468,173, EL CUAL FUE PAGADO EN EFECTIVO EL 1 DE ABRIL DE 2013. EL DIVIDENDO FUE APLICADO CONTRA LA CUENTA DE UTILIDAD FISCAL NETA (CUFIN)

11. UTILIDAD POR ACCIÓN

LOS MONTOS UTILIZADOS PARA DETERMINAR LA UTILIDAD POR ACCIÓN ES COMO SIGUE:

2014

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 19 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

	UTILIDAD	PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES	DÓLARES POR ACCIÓN
UTILIDAD DEL PERIODO	\$ 24,221,997	507,452,012	\$ 0.05

2013

	UTILIDAD	PROMEDIO PONDERADO DE ACCIONES	DÓLARES POR ACCIÓN
UTILIDAD DEL PERIODO	\$ 89,433,517	452,368,521	\$ 0.20

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

12.1 LOS COSTOS DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES SE INTEGRAN COMO SIGUE:

12.1.1 COSTOS DE OPERACIÓN DIRECTOS SOBRE PROPIEDADES DE INVERSIÓN RENTADAS Y DE LAS CUALES SE GENERARON INGRESOS DURANTE EL AÑO SON:

	2014	2013
IMPUESTO PREDIAL	\$ 881,644	\$ 810,893
SEGUROS	312,383	301,997
MANTENIMIENTO	484,080	382,576
OTROS GASTOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES	1,083,158	1,045,254
	2,761,265	2,540,720

12.1.2. COSTOS DE OPERACIÓN DIRECTOS SOBRE PROPIEDADES DE INVERSIÓN QUE NO HAN SIDO RENTADAS Y DE LAS CUALES NO SE GENERARON INGRESOS DURANTE EL AÑO SON:

	2014	2013
IMPUESTO PREDIAL	\$ 269,412	\$ 286,687
SEGUROS	47,606	44,211
MANTENIMIENTO	43,648	56,007
OTROS GASTOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES	478,018	523,711
	838,684	910,616

TOTAL DE LOS GASTOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN	\$ 3,599,949	\$ 3,451,336
--	--------------	--------------

12.2 LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN SE INTEGRAN COMO SIGUE:

	2014	2013
GASTOS DE MERCADOTECNIA	\$ 48,676	\$ 61,344
GASTOS LEGALES, DE AUDITORÍA Y CONSULTORÍA	873,927	723,108
HONORARIOS DE ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES	214,986	195,001
BENEFICIOS DIRECTOS A EMPLEADOS Y OTROS	6,921,734	5,630,566

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 20 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

GASTOS BURSÁTILES Y COSTOS

INDIRECTOS POR EMISIÓN DE CAPITAL	241,284	187,609
OTROS	2,339	2,320
	\$ 8,302,946	\$ 6,799,948

13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

LA ENTIDAD ESTÁ SUJETA AL ISR Y HASTA 2013 AL IETU, POR LO TANTO EL IMPUESTO A LA UTILIDAD CAUSADO ES EL ISR Y EL QUE RESULTÓ MAYOR ENTRE EL ISR Y EL IETU HASTA 2013.

ISR - CONFORME A LA NUEVA LEY DE ISR DE 2014 (LEY 2014) LA TASA FUE 30% PARA 2014 Y 2013 Y CONTINUARÁ AL 30% PARA 2014 LOS AÑOS POSTERIORES.

IETU - A PARTIR DE 2014 SE ABROGÓ EL IETU, POR LO TANTO, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 SE CAUSÓ ESTE IMPUESTO, TANTO PARA LOS INGRESOS COMO LAS DEDUCCIONES Y CIERTOS CRÉDITOS FISCALES CON BASE EN FLUJOS DE EFECTIVO DE CADA EJERCICIO. LA TASA FUE 17.5%. DEBIDO A LA ABROGACIÓN DEL IETU, LA ENTIDAD CANCELÓ EN 2013 EL EFECTO DIFERIDO DEL IETU EN LOS RESULTADOS DEL EJERCICIO.

13.1 LOS IMPUESTOS A LA UTILIDAD SE INTEGRAN COMO SIGUE:

	2014	2013
GASTO POR ISR:		
CAUSADO	\$ 2,801,516	\$ 6,947,623
ISR ACREDITABLE DE DIVIDENDOS QUE EXPIRÓ	-	580,701
DIFERIDO	24,122,516	30,919,613
TOTAL DE IMPUESTOS DIFERIDOS	\$ 26,924,032	\$ 38,447,937

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:

	2014	2013
TASA LEGAL	30%	30%
EFECTO DE LOS TIPOS DE CAMBIO EN VALORES FISCALES	33%	(1)%
EFECTOS DE LA INFLACIÓN	(12)%	(4)%
EFECTOS DEL CAMBIO EN LA TASA ISR (LEY 2014)	-	3%
OTROS	-	2%
TASA EFECTIVA	53%	30%

13.3 LOS PRINCIPALES CONCEPTOS QUE ORIGINAN EL SALDO DEL PASIVO POR ISR DIFERIDO SON:

	2014	2013
ISR DIFERIDO ACTIVO (PASIVO):		
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	\$ (124,338,843)	\$ (107,817,334)
PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR	7,670,338	15,398,333
OTRAS PROVISIONES Y PAGOS ANTICIPADOS	1,027,384	900,398

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 21 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

TOTAL DEL PASIVO POR ISR DIFERIDO \$ (115,641,120) \$ (91,518,603)

PARA DETERMINAR EL ISR DIFERIDO LA ENTIDAD APLICÓ LA TASA APLICABLE A LAS DIFERENCIAS TEMPORALES BASADA EN SU FECHA DE REVERSIÓN ESTIMADA.

13.4 EL BENEFICIO DE LAS PÉRDIDAS FISCALES POR AMORTIZAR, PUEDE RECUPERARSE CUMPLIENDO CON CIERTOS REQUISITOS. LOS AÑOS DE VENCIMIENTO Y SUS MONTOS ACTUALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 SON:

AÑO DE PÉRDIDAS
VENCIMIENTO FISCALES

2020 \$ 2,128,531
2023 11,076,323
2024 12,362,941

\$ 25,567,795

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 ADMINISTRACIÓN DE CAPITAL

LA ENTIDAD ADMINISTRA SU CAPITAL PARA ASEGURAR QUE ESTARÁ EN CAPACIDAD DE CONTINUAR COMO NEGOCIO EN MARCHA MIENTRAS QUE SE MAXIMIZA EL RENDIMIENTO A SUS SOCIOS A TRAVÉS DE LA OPTIMIZACIÓN DE LOS SALDOS DE DEUDA Y PATRIMONIO.

LA ESTRUCTURA DE CAPITAL DE LA ENTIDAD CONSISTE EN DEUDA NETA (LOS PRÉSTAMOS COMO SE DETALLA EN LA NOTA 9 COMPENSADOS POR SALDOS DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO) Y CAPITAL DE LA ENTIDAD (COMPUESTO POR CAPITAL SOCIAL, PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES, RESULTADOS ACUMULADOS Y LA UTILIDAD INTEGRAL COMO SE MUESTRA EN LA NOTA 10). LA ENTIDAD NO ESTÁ SUJETA A NINGÚN REQUERIMIENTO EXTERNO DE CAPITAL.

14.2 ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN REVISLA LA ESTRUCTURA DE CAPITAL DE LA ENTIDAD DE FORMA REGULAR. COMO PARTE DE ESTA REVISIÓN, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONSIDERA EL COSTO DE CAPITAL Y LOS RIESGOS ASOCIADOS CON CADA UNO DE LOS TIPOS DE CAPITAL.

EL ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO AL FINAL DE CADA UNO DE LOS AÑOS ES EL SIGUIENTE:

	2014	2013
DEUDA	\$ 306,739,068	\$ 318,027,746
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(10,674,770)	(8,297,797)
ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN	(95,025,988)	(233,052,020)
DEUDA NETA	201,038,310	76,677,929
CAPITAL	797,735,864	789,585,406
ÍNDICE DE DEUDA NETA A CAPITAL	25%	10%

14.3 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 22 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

LOS DETALLES DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y MÉTODOS ADOPTADOS, INCLUYENDO LOS CRITERIOS DE RECONOCIMIENTO, BASES DE MEDICIÓN Y LAS BASES DE RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y EGRESOS, PARA CADA CLASE DE ACTIVO FINANCIERO, PASIVO FINANCIERO E INSTRUMENTO DE PATRIMONIO SE REVELAN EN LA NOTA 2.

LOS PRINCIPALES INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD SON SALDOS DE EFECTIVO EN BANCOS ASÍ COMO EFECTIVO RESTRINGIDO COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 4, IMPUESTOS POR RECUPERAR ASÍ COMO LAS CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS QUE SE REVELAN EN LAS NOTAS 6 Y 7, RESPECTIVAMENTE Y ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN EN NOTA 5. EL PRINCIPAL PASIVO FINANCIERO DE ENTIDAD ES LA DEUDA A LARGO PLAZO COMO SE REVELAN EN LA NOTA 9.

14.4 ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

LA ENTIDAD BUSCA MINIMIZAR LOS EFECTOS DE LOS RIESGOS DE MERCADO (INCLUYENDO EL VALOR RAZONABLE DE LAS TASAS DE INTERÉS), RIESGO DE CRÉDITO, RIESGO DE LIQUIDEZ Y RIESGO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS TASAS DE INTERÉS (A PESAR DE QUE ACTUALMENTE LA ENTIDAD SOLO TIENE DEUDA A TASAS DE INTERÉS FIJAS CON DIFERENTES VENCIMIENTOS). LA ENTIDAD NO ADQUIRIÓ INSTRUMENTOS FINANCIEROS DE COBERTURA DURANTE EL PERIODO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

14.5 RIESGO DE MERCADO

LAS ACTIVIDADES DE LA ENTIDAD LA EXPONEN A DIFERENTES RIESGOS, PRINCIPALMENTE A RIESGOS FINANCIEROS DE CAMBIOS EN LAS TASAS DE INTERÉS (VER 14.8 Y 14.9 ABAJO) Y RIESGOS DE TIPOS DE CAMBIO (VER 14.6 Y 14.7 ABAJO). LA ENTIDAD PUEDE ADQUIRIR INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA ADMINISTRAR SU EXPOSICIÓN AL RIESGO DE TIPO DE CAMBIO.

14.6 ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO CAMBIARIO

LA ENTIDAD ESTÁ EXPUESTA AL RIESGO DE TIPOS DE CAMBIO PRINCIPALMENTE POR LOS SALDOS QUE MANTIENE EN PESOS MEXICANOS Y EN DÓLARES AMERICANOS RESPECTO A LOS SALDOS DE UNA DE SUS SUBSIDIARIAS QUE TIENE COMO MONEDA FUNCIONAL EL PESO MEXICANO. EL RIESGO DE TIPO DE CAMBIO SURGE DE OPERACIONES COMERCIALES FUTURAS ASÍ COMO DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS MONETARIOS RECONOCIDOS EN LOS ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.

LOS VALORES EN LIBROS DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS MONETARIOS DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA AL FINAL DEL PERIODO ASÍ COMO LOS TIPOS DE CAMBIO SON LOS SIGUIENTES:

	2014	2013
TIPOS DE CAMBIO:		
PESOS POR DÓLAR AL FINAL DEL PERIODO	14.7180	13.0765
PESOS POR DÓLAR PROMEDIO DURANTE EL AÑO	13.2996	12.7681

ACTIVOS MONETARIOS	
PESOS MEXICANOS (MXP)	1,592,246,030 3,354,707,083
DÓLARES AMERICANOS	\$ 229,640 \$ 261,858

PASIVOS MONETARIOS	
PESOS MEXICANOS (MXP)	22,085,067 16,307,237
DÓLARES AMERICANOS	\$ 39,820,378 \$ 40,874,151

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD DE MONEDA EXTRANJERA

LA SIGUIENTE TABLA DETALLA LA SENSIBILIDAD DE LA ENTIDAD A UN INCREMENTO Y DECREMENTO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 23 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

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.

2014 2013

IMPACTO EN RESULTADOS

PESO MEXICANO - 10% DE INCREMENTO - GANANCIA \$ (9,698,458) \$ (23,208,878)

PESO MEXICANO - 10% DE DEPRECIACIÓN - PÉRDIDA 11,853,671 28,366,407

DÓLAR AMERICANO - 10% DE INCREMENTO - PÉRDIDA 4,381,318 4,061,229

DÓLAR AMERICANO - 10% DE DEPRECIACIÓN - GANANCIA (4,381,318) (4,061,229)

14.7 ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS

LA ENTIDAD MINIMIZA SU EXPOSICIÓN AL RIESGO DE TASAS DE INTERÉS A TRAVÉS DE LA CONTRATACIÓN DE DEUDA A TASA DE INTERÉS FIJA, LO ANTERIOR DEBIDO A QUE SUS PROPIEDADES DE INVERSIÓN GENERAN UN RENDIMIENTO FIJO A TRAVÉS DE LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO, LOS CUALES SON INDEXADOS CON LA INFLACIÓN.

14.8 ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO

EL RIESGO DE CRÉDITO SE REFIERE AL RIESGO DE QUE UNA CONTRAPARTE INCUMPLA CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES RESULTANDO EN UNA PÉRDIDA FINANCIERA PARA LA ENTIDAD. LA ENTIDAD HA ADOPTADO UNA POLÍTICA DE ÚNICAMENTE INVOLUCRARSE CON PARTES SOLVENTES Y OBTENER SUFICIENTES COLATERALES, CUANDO SEA APROPIADO, COMO FORMA DE MITIGAR EL RIESGO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA OCASIONADA POR LOS INCUMPLIMIENTOS. LA EXPOSICIÓN DE LA ENTIDAD ASÍ COMO LAS CALIFICACIONES DE CRÉDITO DE SUS CONTRAPARTES SON CONTINUAMENTE MONITOREADAS.

LOS CLIENTES DE LA ENTIDAD OPERAN EN DISTINTAS INDUSTRIAS. SU PORTAFOLIO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN ESTÁ CONCENTRADO PRINCIPALMENTE EN LA INDUSTRIA ALIMENTICIA, AUTOMOTRIZ, AERESPACIAL, MÉDICA, LOGÍSTICA Y LA INDUSTRIA DEL PLÁSTICO. LA EXPOSICIÓN DE LA ENTIDAD A ESTAS INDUSTRIAS LA VUELVE MÁS VULNERABLE A LOS EFECTOS DE LAS CRISIS ECONÓMICAS QUE SI SU PORTAFOLIO ESTUVIESE MÁS DIVERSIFICADO.

ACTUALMENTE LA ENTIDAD RENTA DOS DE SUS CENTROS DE DISTRIBUCIÓN A UN SOLO CLIENTE, EL ÁREA TOTAL RENTADA A ESTE CLIENTE REPRESENTA EL 10.8% DEL TOTAL DE LA SUPERFICIE RENTABLE DE LA ENTIDAD (NO AUDITADO), EL 75% Y 89% DEL SALDO DE LAS CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS Y EL 17% Y 20% DE SUS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO AL Y POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013, RESPECTIVAMENTE. SI LA ENTIDAD PERDIERA ESTE CLIENTE, PODRÍA SUFRIR PÉRDIDAS SIGNIFICATIVAS EN SUS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO FUTUROS.

14.9 ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LIQUIDEZ

SI LA ENTIDAD NO PUDIERA CONSEGUIR DEUDA O CAPITAL ADICIONAL SUS RESULTADOS DE OPERACIÓN SE VERÍAN IMPACTADOS. LA ENTIDAD MONITOREA CONTINUAMENTE EL VENCIMIENTO DE SUS PASIVOS ASÍ COMO LAS NECESIDADES DE EFECTIVO PARA SUS OPERACIONES. ANÁLISIS DE FLUJOS DE EFECTIVO DETALLADOS SON PREPARADOS Y PRESENTADOS TRIMESTRALMENTE AL CONSEJO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 24 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

DE ADMINISTRACIÓN. SE TOMAN DECISIONES SOBRE LA OBTENCIÓN DE NUEVOS FINANCIAMIENTOS O EN SU CASO LIMITAR LOS PROYECTOS DE INVERSIÓN CON EL OBJETIVO DE MANTENER UNA BUENA LIQUIDEZ.

EL VENCIMIENTO DE LA DEUDA A LARGO PLAZO ASÍ COMO LA PARTE CIRCULANTE DE LA MISMA Y LOS INTERESES POR DEVENGAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ES COMO SIGUE:

TASA PROMEDIO PONDERADA MENOS DE 1 MES 1 A 3 MESES 3 MESES A
1 AÑO 1 A 5 AÑOS TOTAL

%

DEUDA A LARGO PLAZO	7.02	\$ 625,125	\$ 1,708,713	\$ 6,295,270	\$ 198,109,960	\$ 306,739,068
INTERESES	1,807,921	3,599,598	16,000,378	12,206,488	33,614,385	

\$ 2,433,046 \$ 5,308,311 \$ 22,295,648 \$ 210,316,448 \$ 340,353,453

14.10 VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.10.1 VALOR RAZONABLE DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD QUE SE MIDEN VALOR RAZONABLE SOBRE UNA BASE RECURRENTE

LOS ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN DE LA ENTIDAD ESTÁN CLASIFICADOS EN EL NIVEL 1 SEGÚN LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE DE ACUERDO A IFRS 13, ESTO DEBIDO A QUE SON NEGOCIADOS EN UN MERCADO ACTIVO.

14.10.2 VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS REGISTRADOS A COSTO AMORTIZADO

EL VALOR RAZONABLE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO Y SU PORCIÓN CIRCULANTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 ES DE \$328,637,868 Y DE \$325,471,021 RESPECTIVAMENTE. LA ADMINISTRACIÓN CONSIDERA QUE EL VALOR EN LIBROS DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS Y DE LOS OTROS PASIVOS FINANCIEROS SE APROXIMA A SUS VALORES RAZONABLES. ESTA MEDICIÓN DE VALOR RAZONABLE SE CLASIFICA EN EL NIVEL 2 DE LA JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE DE IFRS DEBIDO A QUE LA ADMINISTRACIÓN USA TASA DE INTERESES OBSERVABLE AJUSTADA PARA DETERMINARLA.

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

15.1 COMPENSACIÓN DEL PERSONAL CLAVE DE LA ADMINISTRACIÓN:

LA REMUNERACIÓN DEL PERSONAL CLAVE DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS EJECUTIVOS CLAVE ES DETERMINADA POR EL COMITÉ DE REMUNERACIONES CON BASE EN EL DESEMPEÑO DE LOS INDIVIDUOS Y LAS TENDENCIAS DEL MERCADO LA REMUNERACIÓN DEL PERSONAL CLAVE DE LA ADMINISTRACIÓN DURANTE EL AÑO FUE LA SIGUIENTE:

2014 2013

BENEFICIOS A CORTO PLAZO	\$ 3,386,779	\$ 2,770,884
PAGOS BASADOS EN ACCIONES	323,764	

\$ 3,710,543 \$ 2,770,884

16. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

16.1 PLAN DE ACCIONES RESTRINGIDAS PARA LOS EJECUTIVOS DE LA ENTIDAD

DETALLES DEL PLAN DE ACCIONES RESTRINGIDAS PARA LOS EJECUTIVOS DE LA ENTIDAD

LA ENTIDAD TIENE UN ESQUEMA DE ACCIONES RESTRINGIDAS PARA CIERTOS EJECUTIVOS DE LA ENTIDAD. DE ACUERDO CON LOS TÉRMINOS DEL PLAN, APROBADO POR EL CONSEJO DE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 25 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

ADMINISTRACIÓN EN UNA JUNTA DE CONSEJO PREVIA, ESTE PLAN ESTÁ BASADO EN CIERTAS MÉTRICAS, LA ENTIDAD CONCEDIÓ A CIERTOS EJECUTIVOS UN INCENTIVO A LARGO PLAZO QUE SERÁ LIQUIDADADO USANDO LAS ACCIONES PROPIAS DE LA ENTIDAD. BAJO ESTE PLAN, LOS EJECUTIVOS ELEGIBLES RECIBIRÁN UN PAGO BASADO EN ACCIONES LIQUIDADABLES MEDIANTE INSTRUMENTOS DE CAPITAL Y ENTREGABLES DURANTE UN PERIODO DE TRES AÑOS. USANDO UN MONTO DE EFECTIVO DETERMINADO CON BASE EN MÉTRICAS DE DESEMPEÑO, LA ENTIDAD COMPRARÁ SUS PROPIAS ACCIONES EN EL MERCADO Y LAS APORTARÁ A UN FIDEICOMISO, ESTAS ACCIONES SERÁN ENTREGADAS A LOS EJECUTIVOS EN TRES FECHAS DE LIQUIDACIÓN A LOS EJECUTIVOS DESPUÉS DE 26, 38 Y 50 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO, SUJETOS A QUE LOS EJECUTIVOS ELEGIBLES PERMANEZCAN COMO EMPLEADOS DE LA ENTIDAD.

EL VALOR RAZONABLE DE LAS ACCIONES OTORGADAS FUE DE \$954,749. EL GASTO ACUMULADO CON RESPECTO A ESTE PLAN POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 FUE DE \$323,764. LOS GASTOS DE COMEPNSACIONES RELACIONADAS CON ESTE PLAN SE CONTINUARÁN RECONOCIENDO DURANTE DE LOS SIGUIENTES PERIODOS HASTA QUE LA ÚLTIMA DE LAS ENTREGAS SEA LIQUIDADADA EN FEBRERO DE 2018.

LOS SIGUIENTES ACUERDOS DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES ESTUVIERON EN EXISTENCIA DURANTE EL AÑO ACTUAL.

VALOR RAZONABLE DE LAS ACCIONES RESTINGIDAS OTORGADAS EN EL AÑO.

EL VALOR RAZONABLE DE LAS ACCIONES OTORGADAS DURANTE EL AÑO FUE DETERMINADO CON BASE EN UN VALOR FIJO DE EFECTIVO DETERMINADO DE ACUERDO CON EL PLAN DE LA ENTIDAD. SE ASUMIÓ QUE LOS EJECUTIVOS EJERCERÁN RETIRARÁN LAS ACCIONES DE INMEDIATO DESPUÉS DE LA FECHA DE ADJUDICACIÓN.

17. CONTINGENCIAS, LITIGIOS Y COMPROMISOS

LITIGIOS

LA ENTIDAD TIENE LITIGIOS DERIVADOS DE SUS OPERACIONES NORMALES, LOS CUALES EN OPINIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y DEL DEPARTAMENTO JURÍDICO DE LA ENTIDAD, NO AFECTARÁN EN FORMA SIGNIFICATIVA SU SITUACIÓN FINANCIERA Y EL RESULTADO DE SUS OPERACIONES. LA ENTIDAD NO ESTÁ INVOLUCRADA EN NINGÚN LITIGIO O PROCESO DE ARBITRAJE POR EL CUAL LA ENTIDAD CONSIDERE QUE NO ESTÁ SUFICIENTEMENTE ASEGURADA O INDEMNIZADA, O EN SU CASO, QUE PUDIERA TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO EN LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA ENTIDAD, SUS RESULTADOS DE OPERACIÓN O SUS FLUJOS DE EFECTIVO.

COMPROMISOS

COMO SE MENCIONA EN LA NOTA 8, LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN, MEJORAS Y LA INFRAESTRUCTURA CONSTRUIDA POR LA ENTIDAD EN PARQUE INDUSTRIAL QUERÉTARO Y EN DPS PARK, TIENE LA OBLIGACIÓN DE REGRESAR AL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y A NISSAN AL FINAL LA CONCESIÓN, LO CUAL TIENE UN PLAZO DE 44 Y 38 AÑOS RESPECTIVAMENTE.

DURANTE NOVIEMBRE DE 2014, LA ENTIDAD FIRMÓ UNA CARTA DE INTENCIÓN PARA ADQUIRIR RESERVAS TERRITORIALES. EL MONTO DEL COMPROMISO POR LA COMPRA DE DICHAS RESERVAS TERRITORIALES ES DE \$10,785,417.

EL 18 DE DICIEMBRE DE 2014, LA ENTIDAD FIRMÓ UNA CARTA DE INTENCIÓN PARA OBTENER UNA LÍNEA DE CRÉDITO CON METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY REAL ESTATE INVESTMENTS ("METLIFE") DE HASTA \$50,000,000. ESTE PRÉSTAMO, SI ES OBTENIDO POR LA ENTIDAD, DEVENGARÁ INTERESES A UNA TASA ANUAL DEL MAYOR ENTRE (A) LA SUMA DE (I) EL RENDIMIENTO DE LOS TÍTULOS A LA FECHA DE VENCIMIENTO IGUAL A LOS BONOS DEL TESORO DE LOS ESTADOS UNIDOS A 7 AÑOS MAS (II) 250 PUNTOS BASE O (B) 4.35%. EL PRÉSTAMO TENDRÁ SOLO PAGOS DE INTERESES MENSUALES POR LOS PRIMEROS 40 MESES Y DESPUÉS TENDRÁ AMORTIZACIONES MENSUALES DE PRINCIPAL E INTERESES.

18. EVENTOS DESPUÉS DEL PERIODO DE REPORTE

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 26 / 26

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL 28 DE ENERO DE 2015, LA ENTIDAD EMITIÓ UN TOTAL DE 124,274,111 ACCIONES, INCLUYENDO LA OPCIÓN DE SOBREASIGNACIÓN, A TRAVÉS DE UNA OFERTA PÚBLICA DE ACCIONES EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES Y A TRAVÉS DE UNA OFERTA PRIVADA SIMULTANEA DE ACCIONES EN LOS MERCADOS INTERNACIONALES BAJO LA REGLA 144A DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA Y LA REGULACIÓN S DE ACUERDO CON LEY DEL MERCADO DE VALORES DE 1933 . EL PRECIO DE COLOCACIÓN DE LA OFERTA FUE DE 27 PESOS MEXICANOS POR ACCIÓN Y EL TOTAL DE LOS RECURSOS OBTENIDOS EN ESTA COLOCACIÓN FUERON RECIBIDOS EL EL 4 DE FEBRERO DE 2015

19. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS FUERON AUTORIZADOS PARA SU EMISIÓN EL 16 DE FEBRERO DE 2015, POR JUAN SOTIL, DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA ENTIDAD, CONSECUENTEMENTE ESTOS NO REFLEJAN LOS HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE ESA FECHA, Y ESTÁN SUJETOS A LA APROBACIÓN Y ESTÁN SUJETOS A LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE ACCIONISTAS, QUIEN PUEDE DECIDIR SU MODIFICACIÓN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.

* * * * *

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **VESTA**

TRIMESTRE **04** AÑO **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

**INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS
CONJUNTOS
(MILES DE DÓLARES)**

CONSOLIDADO

Impresión Final

NOMBRE DE LA EMPRESA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	NO. DE ACCIONES	% DE TENENCIA	MONTO TOTAL	
				COSTO DE ADQUISICIÓN	VALOR ACTUAL
TOTAL DE INVERSIONES EN ASOCIADAS				0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE 04 AÑO 2014

CLAVE DE COTIZACIÓN VESTA
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

DESGLOSE DE CRÉDITOS
(MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO
Impresión Final

TIPO DE CRÉDITO / INSTITUCIÓN	INSTITUCION EXTRANJERA (SI/NO)	FECHA CONCERTACIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA NACIONAL						VENCTOS. O AMORT. DENOMINADOS EN MONEDA EXTRANJERA					
				INTERVALO DE TIEMPO						INTERVALO DE TIEMPO					
				AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS	AÑO ACTUAL	HASTA 1 AÑO	HASTA 2 AÑOS	HASTA 3 AÑOS	HASTA 4 AÑOS	HASTA 5 AÑOS O MÁS
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO															
GE REAL ESTATE MEXICO	NO		31/08/2016	N/A	8,629	298,110	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES CON COSTO				0	8,629	298,110	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PROVEEDORES															
varios	NO	31/12/2014	31/01/2015	N/A	14,223										
	NO			N/A	0										
TOTAL PROVEEDORES				0	14,223					0	0				
OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES															
depositos en garantia	NO			N/A	0	0	0	5,706	0						
INTERESES POR PAGAR	NO			N/A	3,068	0	0	0	0						
DIVIDENDOS POR PAGAR	NO			N/A	0	0	0	0	0						
GASTOS POR EROGAR	NO			N/A	1,636	0	0	0	0						
TOTAL OTROS PASIVOS CIRCULANTES Y NO CIRCULANTES				0	4,704	0	0	5,706	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GENERAL				0	27,556	298,110	0	5,706	0	0	0	0	0	0	0

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

CONSOLIDADO

(MILES DE DÓLARES)

Impresión Final

POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA (MILES DE PESOS)	DÓLARES		OTRAS MONEDAS		TOTAL MILES DE PESOS
	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	MILES DE DÓLARES	MILES DE PESOS	
ACTIVO MONETARIO	230	1,592,246	0	0	1,592,246
CIRCULANTE	230	1,592,246	0	0	1,592,246
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
PASIVO	39,820	22,085	0	0	22,085
CIRCULANTE	39,820	22,085	0	0	22,085
NO CIRCULANTE	0	0	0	0	0
SALDO NETO	-39,590	1,570,161	0	0	1,570,161

OBSERVACIONES

LIMITACIONES FINANCIERAS SEGÚN CONTRATO, ESCRITURAS DE LA EMISION

Y/O TITULO

LOS CRÉDITOS AL AMPARO DEL CONTRATO DE CRÉDITO NO SON QUIROGRAFARIOS Y NUESTRAS OBLIGACIONES AL AMPARO DE LOS MISMOS ESTÁN GARANTIZADOS CON EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA NÚMERO F/979 CELEBRADO POR NOSOTROS Y NUESTRAS SUBSIDIARIAS, COMO FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS EN SEGUNDO LUGAR, GENERAL ELECTRIC, COMO FIDEICOMISARIO EN PRIMER LUGAR Y DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDUCIARIO. HEMOS AFECTADO A DICHO FIDEICOMISO DE GARANTÍA PRÁCTICAMENTE LA TOTALIDAD DE NUESTRA CARTERA INMOBILIARIA INDUSTRIAL, INCLUYENDO NUESTROS DERECHOS DE COBRO AL AMPARO DE LOS ARRENDAMIENTOS Y NUESTRAS RESERVAS TERRITORIALES.

LA FUENTE DE PAGO DE LOS CRÉDITOS SON LOS INGRESOS POR ARRENDAMIENTO QUE RECIBIMOS DE NUESTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. TODOS LOS FONDOS QUE RECIBIMOS POR CONCEPTO DEL PAGO DE ARRENDAMIENTOS PRESENTES Y FUTUROS, DEBEN SER DEPOSITADOS POR NUESTROS CLIENTES EN LAS CUENTAS BANCARIAS DEL FIDEICOMISO DE GARANTÍA Y APLICARSE AL SERVICIO DE LA DEUDA CORRESPONDIENTE. UNA VEZ CUBIERTO EL SERVICIO DE LA DEUDA, EL FIDUCIARIO LIBERA EL REMANENTE. EL PLAN DE AMORTIZACIÓN AL AMPARO DE LOS TRES CONTRATOS DE CRÉDITO ES A 20 AÑOS. LOS CONTRATOS CON GENERAL ELECTRIC NO PERMITEN QUE REALICEMOS PAGOS ANTICIPADOS SIN PENALIDAD.

AL AMPARO DE LOS TRES CONTRATOS DE CRÉDITO ESTAMOS OBLIGADOS A MANTENER CIERTAS RAZONES FINANCIERAS: (I) UN ÍNDICE DE INGRESOS CONSOLIDADOS CONTRA MONTO PRINCIPAL DEL ADEUDO CONSOLIDADO IGUAL O SUPERIOR A 12% (DOCE POR CIENTO), Y (II) UNA RAZÓN DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA DE POR LO MENOS 1.2 VECES. EL ÍNDICE DE INGRESOS CONSOLIDADOS CONTRA MONTO PRINCIPAL DEL ADEUDO CONSOLIDADO SE CALCULA, EXPRESADO COMO UN PORCENTAJE, DIVIDIENDO LOS INGRESOS OPERATIVOS NETOS CONSOLIDADOS ENTRE EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO CONSOLIDADO. LA RAZÓN DE COBERTURA DEL SERVICIO DE LA DEUDA SE CALCULA DIVIDIENDO LOS INGRESOS NETOS AUDITADOS POR GENERAL ELECTRIC GENERADOS POR LA CARTERA TOTAL ENTRE EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES DEL CRÉDITO. EN CASO DE QUE NOS ENCONTREMOS POR DEBAJO DE DICHA RAZÓN, GENERAL ELECTRIC TENDRÁ DERECHO A RETENER NUESTROS FLUJOS DE EFECTIVO HASTA QUE CUMPLAMOS CON DICHA RAZÓN FINANCIERA, O APLICARLOS AL PREPAGO DE LOS CRÉDITOS, EN CASO QUE EL INCUMPLIMIENTO SE MANTENGA POR MÁS DE 12 MESES.

CONFORME A NUESTROS TRES CONTRATOS DE CRÉDITO CON GENERAL ELECTRIC ESTAMOS OBLIGADOS A CONSTITUIR RESERVAS DE CAPITAL A RAZÓN E.U.\$0.08 POR PIE CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN POR LOS EDIFICIOS DE 5 AÑOS O MENOS, Y DE E.U.\$0.10 POR PIE CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN POR LOS EDIFICIOS DE MÁS DE 5 AÑOS, PARA CUBRIR LOS COSTOS DE MEJORAS, REPUESTOS Y REPARACIONES A LAS PROPIEDADES QUE COMPONEN NUESTRA CARTERA. TAMBIÉN ESTAMOS OBLIGADOS A MANTENER UNA RESERVA IGUAL A UN MES DE SERVICIO DE LA DEUDA. ADICIONALMENTE, LOS CONTRATOS DE CRÉDITO ESTABLECEN CIERTAS OBLIGACIONES DE HACER QUE DEBEMOS CUMPLIR, ENTRE ELLAS, (I) ENTREGAR A GENERAL ELECTRIC INFORMACIÓN FINANCIERA PERIÓDICA Y REPORTE RESPECTO DE LOS FLUJOS DE LOS ARRENDAMIENTOS, (II) REALIZAR AUDITORÍAS AMBIENTALES Y DE INGENIERÍA, (III) MANTENER LOS INMUEBLES EN BUENAS CONDICIONES Y HACER QUE LOS ARRENDATARIOS TAMBIÉN LO HAGAN, Y (IV) NOTIFICAR A GENERAL ELECTRIC CUALQUIER CAMBIO A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y PROPORCIONAR LA DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS MISMOS. DE IGUAL FORMA, CONFORME A LOS TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO, NO PODEMOS VENDER O GRAVAR NUESTROS ACTIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE GENERAL ELECTRIC, (A) NI HACER CAMBIOS DE CONTROL, (B) NI MODIFICAR LOS CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADOS RESPECTO DE LOS INMUEBLES, (C) NI REALIZAR CAMBIOS DE RELEVANCIA A NUESTROS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, (D) NI INCURRIR EN DEUDA ADICIONAL CUANDO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 2 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

ELLO TUVIERE UN EFECTO ADVERSO EN NUESTRA CAPACIDAD DE CUMPLIR CON NUESTRAS OBLIGACIONES CONFORME A LOS CRÉDITOS.

LOS TÉRMINOS DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO NO LIMITAN EL DESTINO DE LOS FONDOS DESEMBOLSADOS, EXCEPTO POR AQUELLOS DESTINADOS PARA FINANCIAR LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES ESPECÍFICOS, NI EL PAGO DE DIVIDENDOS A NUESTROS ACCIONISTAS.

DE INCUMPLIR CON CIERTAS DE NUESTRAS OBLIGACIONES RELEVANTES CONFORME A LOS CONTRATOS DE CRÉDITO, O SI SE INICIARE UN PROCEDIMIENTO DE CONCURSO MERCANTIL O UN PROCEDIMIENTO SIMILAR EN NUESTRA CONTRA, GENERAL ELECTRIC PODRÍA ACELERAR LOS CRÉDITOS Y EXIGIR EL PAGO DE TODOS LOS SALDOS ADEUDADOS AL AMPARO DE LOS MISMOS. SI NO CONTAMOS CON RECURSOS SUFICIENTES PARA PAGAR DICHOS SALDOS, GENERAL ELECTRIC PUEDE PROCEDER A EJECUTAR EL FIDEICOMISO DE GARANTÍA Y LIQUIDAR EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y, CON LOS RECURSOS OBTENIDOS, PAGAR LOS CRÉDITOS.

CONFORME AL FIDEICOMISO DE GARANTÍA, EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y LA VENTA DE LOS INMUEBLES AFECTADOS AL MISMO, DEBE REALIZARSE MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA Y A PRECIO DE MERCADO DETERMINADO POR UN PERITO VALUADOR DESIGNADO POR GENERAL ELECTRIC. SI DESPUÉS DE REALIZADA LA PRIMERA SUBASTA, NO SE HA CUBIERTO EN SU TOTALIDAD EL SALDO INSOLUTO DE LOS CRÉDITOS Y QUEDAN INMUEBLES POR VENDER, GENERAL ELECTRIC PUDE REALIZAR DOS SUBASTAS MÁS Y VENDER LOS INMUEBLES A CIERTO DESCUENTO SOBRE SU PRECIO DE MERCADO. EN CASO DE NO RECIBIR OFERTAS A LOS PRECIOS ESTABLECIDOS, GENERAL ELECTRIC PUEDE ADJUDICARSE A SÍ MISMO O A UN TERCERO, LOS INMUEBLES QUE SEAN NECESARIOS PARA CUBRIR SALDO INSOLUTO DE LOS CRÉDITOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

INSTRUMENTOS DE DEUDA

PAGINA 3 / 3

CONSOLIDADO

Impresión Final

SITUACIÓN ACTUAL DE LAS LIMITACIONES FINANCIERAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **VESTA**

TRIMESTRE **04** AÑO **2014**

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

**DISTRIBUCIÓN DE INGRESOS POR
PRODUCTO**
INGRESOS TOTALES
(MILES DE DÓLARES)

CONSOLIDADO

Impresión Final

PRINCIPALES PRODUCTOS O LINEA DE PRODUCTOS	VENTAS		% DE PARTICIPACION EN EL MERCADO	PRINCIPALES	
	VOLUMEN	IMPORTE		MARCAS	CLIENTES
INGRESOS NACIONALES					
ARRENDAMIENTO	0	69,333	100.00		106
INGRESOS POR EXPORTACIÓN					
INGRESOS DE SUBSIDIARIAS EN EL EXTRANJERO					
TOTAL	0	69,333			

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN **VESTA**
 CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
 S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE **04** AÑO **2014**

**INTEGRACIÓN DEL CAPITAL SOCIAL
 PAGADO**
CARACTERÍSTICAS DE LAS ACCIONES

CONSOLIDADO

Impresión Final

SERIES	VALOR NOMINAL(\$)	CUPÓN VIGENTE	NUMERO DE ACCIONES				CAPITAL SOCIAL	
			PORCIÓN FIJA	PORCIÓN VARIABLE	MEXICANOS	LIBRE SUSCRIPCIÓN	FIJO	VARIABLE
A	0.00000	0	5,000	0	0	0	4	0
B	0.00000	0	0	507,447,012	0	0	0	370,365
TOTAL			5,000	507,447,012	0	0	4	370,365

TOTAL DE ACCIONES QUE REPRESENTAN EL CAPITAL SOCIAL PAGADO A LA
 FECHA DE ENVIO DE LA INFORMACIÓN:

507,452,012

OBSERVACIONES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA
VESTA, S.A.B. DE C.V.**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

CONSOLIDADO

Impresión Final

CORPORACION INMOBILIARIA VESTA S.A.B. DE C.V. INFORMA COMO COMPLEMENTO AL REPORTE FINANCIERO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 QUE NO MANEJA NI TIENE NINGUNA POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS, RECONOCIDOS COMO ACTIVOS DENTRO DEL ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA CONDENSADOS POR EL MISMO PERIODO MENCIONADO. POR TAL MOTIVO NO SE INCLUYE INFORMACIÓN CUANTITATIVA NI CUALITATIVA QUE PERMITA EVALUAR LA IMPORTANCIA DE LOS DERIVADOS PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO
		IMPORTE (MXN)
10000000	ACTIVOS TOTALES	18,359,899
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	2,082,985
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	157,294
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	1,400,189
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	1,400,189
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0
11030000	CLIENTES (NETO)	110,585
11030010	CLIENTES	110,585
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0
11050000	INVENTARIOS	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	414,917
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	6,586
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0
11060060	OTROS	408,331
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	16,276,914
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0
12020000	INVERSIONES	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	6,203
12030010	INMUEBLES	0
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	6,203
12030030	OTROS EQUIPOS	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	0
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	16,228,216
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	0
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0
12060020	MARCAS	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0
12060031	CONCESIONES	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	0
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	42,495
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0
12080050	OTROS	42,495
20000000	PASIVOS TOTALES	6,605,434
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	424,819
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	127,147
21040000	PROVEEDORES	209,573
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	18,787
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	18,787
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	69,312

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO
		IMPORTE (MXN)
21060010	INTERESES POR PAGAR	45,206
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0
21060060	PROVISIONES	24,106
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0
21060080	OTROS	0
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	6,180,615
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	4,392,591
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1,703,947
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	84,077
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0
22050050	PROVISIONES	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0
22050070	OTROS	84,077
30000000	CAPITAL CONTABLE	11,754,465
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	11,754,465
30030000	CAPITAL SOCIAL	5,457,313
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	3,121,847
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	3,123,247
30080010	RESERVA LEGAL	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	2,761,567
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	356,906
30080050	OTROS	4,774
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	52,058
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	52,058
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

CONSOLIDADO

(MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO	
		IMPORTE (MXN)	
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	0	
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	5,457,313	
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	12	
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	23	
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	507,452,012	
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	56,375	
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular
Unica de Emisoras
 POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
 (MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	
		ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	1,021,608	275,718
40010010	SERVICIOS	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	0	0
40010030	INTERESES	0	0
40010040	REGALIAS	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	1,021,608	275,718
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0
40010070	OTROS	0	0
40020000	COSTO DE VENTAS	53,045	13,630
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	968,563	262,088
40030000	GASTOS GENERALES	122,932	34,804
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	845,631	227,284
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	-4,273	-133
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	841,358	227,151
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	525,546	137,564
40070010	INTERESES GANADOS	84,165	14,072
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	0	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	441,381	123,492
40080000	GASTOS FINANCIEROS	613,277	283,674
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	326,921	81,734
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	286,356	201,940
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	-87,731	-146,110
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	753,627	81,041
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	396,720	139,273
40120010	IMPUESTO CAUSADO	41,287	10,314
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	355,433	128,959
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	356,907	-58,232
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	356,907	-58,232
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	356,906	-58,232
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	1.00	0
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL (NETOS DE IMPUESTOS)

CONSOLIDADO

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular Única de Emisoras
 POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
 (MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	
		ACUMULADO	TRIMESTRE
40200000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	356,907	-58,232
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS		
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS		
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	6,645	1,812
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	6,645	1,812
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	363,552	-56,420
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	363,552	-56,420

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS

CONSOLIDADO

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular
Unica de Emiseras
POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	
		ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	604	147

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **VESTA**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA,
S.A.B. DE C.V.**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

Información Complementaria para dar Cumplimiento a la Circular
Unica de Emisoras
POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(MILES DE PESOS CONVERTIDOS AL TIPO DE CAMBIO FIX DEL CIERRE DEL PERIODO MXN\$14.7348)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL
		ACUMULADO
92000030	INGRESOS NETOS (**)	1,021,608
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	841,358
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	356,907
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	356,906
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	604

(*) DEFINIRA CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ULTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: VESTA

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSOLIDADO

Impresión Final

11060060: SALDO DE LOS IMPUESTOS A FAVOR POR RECUPERAR AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE, INTEGRADO PRINCIPALMENTE POR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, LA NOTA 6 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS MUESTRAN LA INTEGRACION.

12080050: SE REFIERE AL MONTO DE LA CARTA DE CRÉDITO O PRENDA SOBRE EFECTIVO, QUE DE ACUERDO A LA DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE CRÉDITO, SIGNIFICA LA CANTIDAD EQUIVALENTE A UN MES DE INTERESES SOBRE EL MONTO DE CRÉDITO A LA TASA QUE RESULTE APLICABLE PARA CADA DISPOSICIÓN SEGÚN LO CALCULE GE CAPITAL.

22050070: DEPOSITOS EN GARANTÍA RECIBIDO DE LOS CLIENTES, QUE SERA DEVUELTO AL TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN PROMEDIO CORRESPONDE A UN MES DE RENTA.

30080050: PLAN DE INCENTIVO A LARGO PLAZO 2014 LIQUIDADO CON ACCIONES DE LA COMPAÑIA, MISMAS QUE SERAN ENTREGADAS EN UN UN PERIODO DE TRES AÑOS. LA EMPRESA COMPRA ACCIONES EN EL MERCADO EQUIVALENTES AL MONTO DEL INCENTIVO DE LARGO PLAZO 2014 Y ESTAS SERÁN ENTREGADAS EN TRES EXHIBICIONES DESPUÉS DE 12,24 Y 36 MESES AL CIERRE DE 2014.

ACUM40020000: GASTOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, TANTO PARA LAS PROPIEDADES QUE GENERAN INGRESOS COMO PARA AQUELLAS PROPIEDADES QUE NO GENERAN INGRESOS (VACANTES) Y RESERVAS DE TERRENO EL DETALLE SE OBSERVA EN LA NOTA 12 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS.

ACUM40070050: REFLEJA LA GANANCIA POR REVALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN AL CIERRE DEL TRIMESTRE EN CURSO, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE VALUAN INICIALMENTE A SU COSTO Y POSTERIORMENTE SE VALUAN A VALOR RAZONABLE, DICHA VALUACIÓN ES ELABORADA POR UNA EMPRESA EXTERNA A VESTA, LA GANANCIA SE INCLUYE EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA INTEGRAL DEL PERIODO QUE SE ORIGINA

40020000: GASTOS RELACIONADOS CON LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN, TANTO PARA LAS PROPIEDADES QUE GENERAN INGRESOS COMO PARA AQUELLAS PROPIEDADES QUE NO GENERAN INGRESOS (VACANTES) Y RESERVAS DE TERRENO EL DETALLE SE OBSERVA EN LA NOTA 12 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS.

40070050: REFLEJA LA GANANCIA POR REVALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN AL CIERRE DEL TRIMESTRE EN CURSO, LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN SE VALUAN INICIALMENTE A SU COSTO Y POSTERIORMENTE SE VALUAN A VALOR RAZONABLE, DICHA VALUACIÓN ES ELABORADA POR UNA EMPRESA EXTERNA A VESTA, LA GANANCIA SE INCLUYE EN LA UTILIDAD O PÉRDIDA INTEGRAL DEL PERIODO QUE SE ORIGINA

50040040: PLAN DE INCENTIVO A LARGO PLAZO QUE SERA LIQUIDADO CON ACCIONES DE LA COMPAÑIA, MISMAS QUE SERAN ENTREGADAS EN UN UN PERIODO DE TRES AÑOS, PARA ESTE PROPOSITO UNA VEZ QUE LA CANTIDAD SEA DETERMINADA LA EMPRESA COMPRAR ACCIONES EN EL MERCADO Y ESTAS SERÁN ENTREGADAS EN TRES EXHIBICIONES DESPUÉS DE 12,24 Y 36 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LA COMPENSACIÓN SEA OTORGADA.

EN ESTE ANEXO SE INCLUYE LAS NOTAS CORRESPONDIENTES A LAS CIFRAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS BASICOS, ASI COMO SUS DESGLOSES Y OTROS