



innovesting

INFORME ANUAL

2014

índice

Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V., "Vesta", es desde 2012 una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores. Estamos dedicados al desarrollo y la administración de parques industriales, edificios industriales y centros de distribución para arrendamiento en México.

22
Una visión clara de negocio...

40
...inspirada en una cultura "Vest in Class"

62
...enfocada en la sustentabilidad

82
...y con excelentes retornos para los accionistas.

114
Anexos

Declaraciones a futuro

Este informe puede incluir declaraciones sobre eventos futuros u otro tipo de estimaciones relacionados con Vesta que incluyen expectativas o consideraciones de la Empresa y su Administración con respecto a su funcionamiento, negocio y futuros eventos. Las declaraciones sobre eventos futuros incluyen, sin limitaciones, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar los resultados futuros, funcionamiento o logros y pueda contener palabras como "creer", "anticipar", "esperar", "prever", "resultará" o cualquiera otra palabra o frase similar. Dichas afirmaciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y supuestos. La Empresa advierte que existe un conjunto de factores que pueden provocar que los resultados actuales difieran de los planes, objetivos, expectativas, proyecciones y resultados expresados en este reporte y afirmaciones orales por parte de Ejecutivos autorizados por parte de la Empresa. Advertimos a los lectores que no deben basarse solamente en dichas declaraciones a futuro, debido a que las mismas se refieren a las fechas que fueron hechas. La Compañía no asume obligación alguna de actualizar o revisar declaraciones a futuro, ya sea como resultado de nueva información, de eventos futuros por cualquier otro motivo.

innovesting

¿Por qué Innovesting?

Porque nuestra más alta prioridad es invertir en innovación.

Porque innovamos creando una cultura de trabajo "Vest in Class".

Porque invertimos para hacer desarrollos más sustentables.



Misión

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

Visión

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

**Nuestros clientes
son multinacionales
de clase mundial**

industria



102
CLIENTES

50%
DEL CRECIMIENTO DE NUESTRO
PORTAFOLIO PROVIENE
DE LA EXPANSIÓN DE LAS
OPERACIONES DE NUESTROS
CLIENTES

**Integramos cadenas
de suministro en
nuestros parques
a la medida**

integración



109
PROPIEDADES

NUESTROS PRODUCTOS:

- PARQUES A LA MEDIDA (PARK-TO-SUIT®)
- EDIFICIOS A LA MEDIDA
- EDIFICIOS INVENTARIO

**Somos una compañía
"Vest in Class" y
construimos relaciones
de largo plazo**

inspiración



36%
DE NUESTRO EQUIPO LO
INTEGRAN MUJERES

36
EMPLEADOS

1,343,434 m²

RESERVA TERRITORIAL

1,560,021 m²

DE SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE

PRESENCIA EN
12 ESTADOS
DE LA REPÚBLICA
MEXICANA

información



Mensaje del Presidente del Consejo de Administración y Director General

EN 2014 VESTA TUVO UN DESEMPEÑO EXTRAORDINARIO. EL FORTALECIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL, LA IMPORTANTE EXPANSIÓN DE LA INDUSTRIA AUTOMOTRIZ Y LA RECUPERACIÓN DE LA ECONOMÍA NORTEAMERICANA CONTRIBUYERON A ESTOS RESULTADOS.



Durante el año, desarrollamos un plan estratégico denominado Vesta Visión 20/20, en el cual se fijaron cuatro importantes objetivos a cumplir para el año 2020: i) duplicar el valor de capitalización de la empresa; ii) duplicar el tamaño de nuestro portafolio de propiedades; iii) potenciar nuestras acciones de responsabilidad corporativa y de gestión de riesgos, y iv) incrementar la inversión en el desarrollo del activo más importante: nuestro capital humano.

Con este plan, pensamos llevar a Vesta al siguiente nivel mediante acciones como estas:

Talento colaborativo: Convencidos de que contamos con un equipo talentoso y emprendedor, hemos decidido fortalecer la cultura de la colaboración con el fin de aprovechar las cualidades de cada uno de nuestros ejecutivos y mejorar el desempeño de la empresa. Asimismo, diseñamos un plan de compensación de largo plazo basado en resultados, que alinea los intereses de nuestro equipo con los de nuestros accionistas.

Diferenciación organizacional: Hemos desarrollado capacidades empresariales que nos han permitido ser una empresa exitosa en tiempos volátiles: i) una administración operativa esbelta; ii) órganos corporativos funcionales, flexibles y ágiles; iii) una estrategia fuertemente enfocada en el cliente; iv) una gran experiencia y gestión regional; y v) una sólida posición financiera. Un ejemplo de esto último es la aprobación que otorgó la asamblea de accionistas para llevar a cabo una oferta pública subsecuente (follow-on) en enero del 2015 a través de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) por aproximadamente US\$230 millones.

Gobierno Vest in Class: Otra característica particular de nuestra empresa es su consejo de administración integrado por una mayoría de consejeros independientes (80%), con diversidad de experiencia, cultura y género. Éste es apoyado por seis comités (Auditoría, Prácticas Societarias y Nominaciones, Inversión, Deuda y Capital, Ética y Responsabilidad Social y Ambiental) presididos en su totalidad por consejeros y, en la mayoría de los casos por consejeros independientes, lo que agiliza el proceso de toma de decisiones, una rápida adaptación al mercado y una ejecución expedita de acuerdo a los diferentes niveles.

Este año incrementamos 16.5% nuestra superficie bruta arrendable (SBA) a 1.6 millones de metros cuadrados, con un índice de desocupación (mismas tiendas) de 7.8% frente a 8.9% del año anterior. Los ingresos netos por arrendamiento crecieron 18.5% frente a un aumento previsto de 14.0%. Los márgenes de operación y de UAFIDA también superaron nuestras previsiones, al ubicarse en 96.0 y 82.8%, respectivamente.

Contamos con una amplia gama de clientes que pertenecen a sectores dinámicos y que están transformando sus industrias y rediseñando la forma en la que vivimos, a través de esquemas productivos innovadores y con tecnologías de punta. En Vesta entendemos esta tendencia y nos damos a la tarea de conocer sus operaciones con el fin de contribuir a generar eficiencias a través del diseño de parques y edificios industriales de clase mundial.

Otro logro destacable en el año fue el ingreso al Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), lo que nos confirma como una de las empresas más sustentables del país. Conscientes de que nuestras operaciones impactan el entorno en el que opera nuestro negocio, desarrollamos una política social y ambiental que incluye el fortalecimiento de las relaciones con las comunidades, principalmente a través de programas de educación en los que también contribuyen nuestros grupos de interés.

De igual manera, con la decisión invariable de reducir nuestra huella ambiental, promovimos durante el año certificaciones LEED, construimos los nuevos edificios bajo nuestros lineamientos ecoeficientes y realizamos más inversiones en energía renovable que en años anteriores. Asimismo, comprometidos con nuestro papel de promotores del cambio, somos signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

Sabemos que en el mercado hay muchas posibilidades de inversión, por lo que agradezco profundamente a todos nuestros inversionistas el tiempo que han dedicado a conocer nuestra empresa, nuestros desarrollos y a varios de nuestros colaboradores. Esta confianza es vital para continuar atrayendo inversión y soportar el ambicioso plan de crecimiento. Tenemos claro que nuestro papel es continuar llevando una gestión transparente con un enfoque en resultados que supere sus expectativas.

Quiero también hacer un reconocimiento especial a todos mis colaboradores por su gran dedicación y esfuerzo, ya que es con el trabajo comprometido de todos que hemos podido construir una empresa extraordinaria.

Hoy día, México se encuentra en una situación de ventaja frente a sus pares, debido principalmente a la alta productividad de su mano de obra, a su estabilidad macroeconómica, a su posición como un gran país manufacturero y a su apertura comercial al mundo. Continuaremos aprovechando las amplias oportunidades que esta situación nos presenta.

Hemos titulado este informe **Innovesting** porque somos una empresa joven, entusiasta, con capacidad para innovar, para emprender y con una gran ambición para engrandecer a México.

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

Nuestra Trayectoria



98	99	00	04	05	06	07	08	12	13	14	15
Incorporación de Vesta	Primer préstamo de GE Capital	Inversión de Ned Spieker (Fundador de Spieker Properties)	Inversión DEG	Inversión CaIPERS	Adquisición del Parque Industrial en Tijuana	Adquisición del portafolio en Cd. Juárez	Adquisición del portafolio en el Bajío	Oferta Pública Inicial (IPO)	Park-to-suit® Nissan	Park-to-suit® BRP	Nueva Oferta Pública (Follow on)
			Leverage buy out		Adquisición de edificios	Joint Venture con GE Capital: Parque Aeroespacial			Nueva Oferta Pública (Follow on)	Incorporación al IPC Sustentable de la BMV	
						BOMBARDIER					
					Inversión DEG	Inversión Broadreach					
						Inversión Deka				Vesta Visión 20/20	

Distribución geográfica: CLIENTES MULTINACIONALES

Plataforma de soluciones INMOBILIARIAS INDUSTRIALES

Vesta es una empresa dedicada al desarrollo, arrendamiento y administración de parques industriales, edificios industriales y centros de distribución en México.

Nuestros productos incluyen parques a la medida (Park-to-Suit®), edificios a la medida y edificios inventario administrados por un equipo experimentado en materia inmobiliaria industrial. Esta amplia oferta de inmuebles se encuentra en los polos más dinámicos del país, lo cual nos coloca en una posición estratégica para aprovechar el impulso manufacturero y logístico de México.

US\$1,101.4
MILLONES EN ACTIVOS TOTALES
EN ADMINISTRACIÓN
[2013: US\$951.9]

87.3%
OCUPACIÓN
[2013: 91.1%]

109
PROPIEDADES
[2013: 102]

102
CLIENTES
[2013: 91]



Automotriz	39.9%
Alimentos y bebidas	15.8%
Aeroespacial	11.7%
Otros	11.3%
Logística	11.2%
Dispositivos médicos	3.7%
Plásticos	3.5%
Vehículos recreativos	2.9%

NUESTROS CLIENTES PRINCIPALES:

% SBA*	10.7%	4.2%	3.9%	3.8%	2.7%	2.5%	2.2%	2.2%	1.9%	1.9%
Años con Vesta	10	1	6	7	5	2	5	1	1	1

* SBA - Superficie bruta arrendable

Nuestro desempeño en cifras

FINANCIERO

US\$1,101.4

MILLONES ACTIVOS TOTALES EN ADMINISTRACIÓN

US\$69.3

MILLONES DE INGRESOS TOTALES

US\$66.6

MILLONES EN INGRESOS NETOS DE OPERACIÓN (NOI)

ingresos



US\$57.4

MILLONES UAFIDA

tasa de ocupación



ingresos netos de operación (NOI)



GOBIERNO CORPORATIVO

DIEZ SEIS

CONSEJEROS (8 INDEPENDIENTES)

COMITÉS OPERATIVOS, TODOS PRESIDIDOS POR CONSEJEROS



83%

DE NUESTROS COMITÉS TIENEN COMO PRESIDENTE A UN CONSEJERO INDEPENDIENTE

ARRENDABLE

5.5

AÑOS VENCIMIENTO PROMEDIO DE CONTRATOS

86%

DE CAPITAL FLOTANDO EN EL MERCADO PÚBLICO

Nuestro desempeño en cifras

AMBIENTAL

US\$791,767

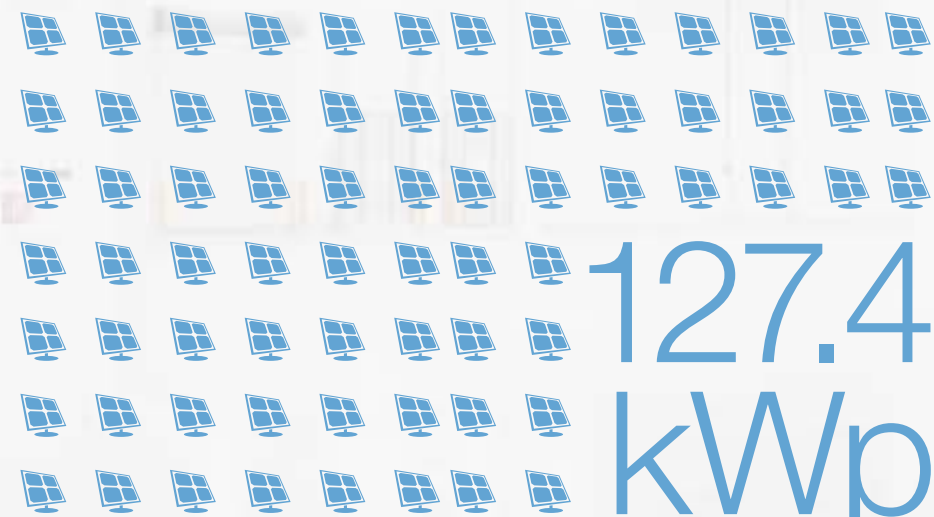
EN INVERSIONES AMBIENTALES

4.8%

DE SUPERFICIE BRUTA ARRENDABLE CON CERTIFICACIÓN LEED

40%

DE NUESTRAS OFICINAS CON CERTIFICACIÓN LEED



DE CAPACIDAD FOTOVOLTAICA INSTALADA

SOCIAL



NÚMERO TOTAL DE EMPLEADOS

US\$304,599.4

INVERSIÓN EN SALUD DE NUESTROS EMPLEADOS

US\$142,172

INVERSIÓN EN PROYECTOS SOCIALES

US\$50mil

INVERSIÓN EN CAPACITACIÓN DE EMPLEADOS DE NIVEL MEDIO

36%

DE EMPLEADOS SON MUJERES

Una visión clara de negocio...

NUESTRO OBJETIVO ES
DUPLICAR EL TAMAÑO
DE NUESTRA EMPRESA
PARA EL AÑO 2020

/22

23/

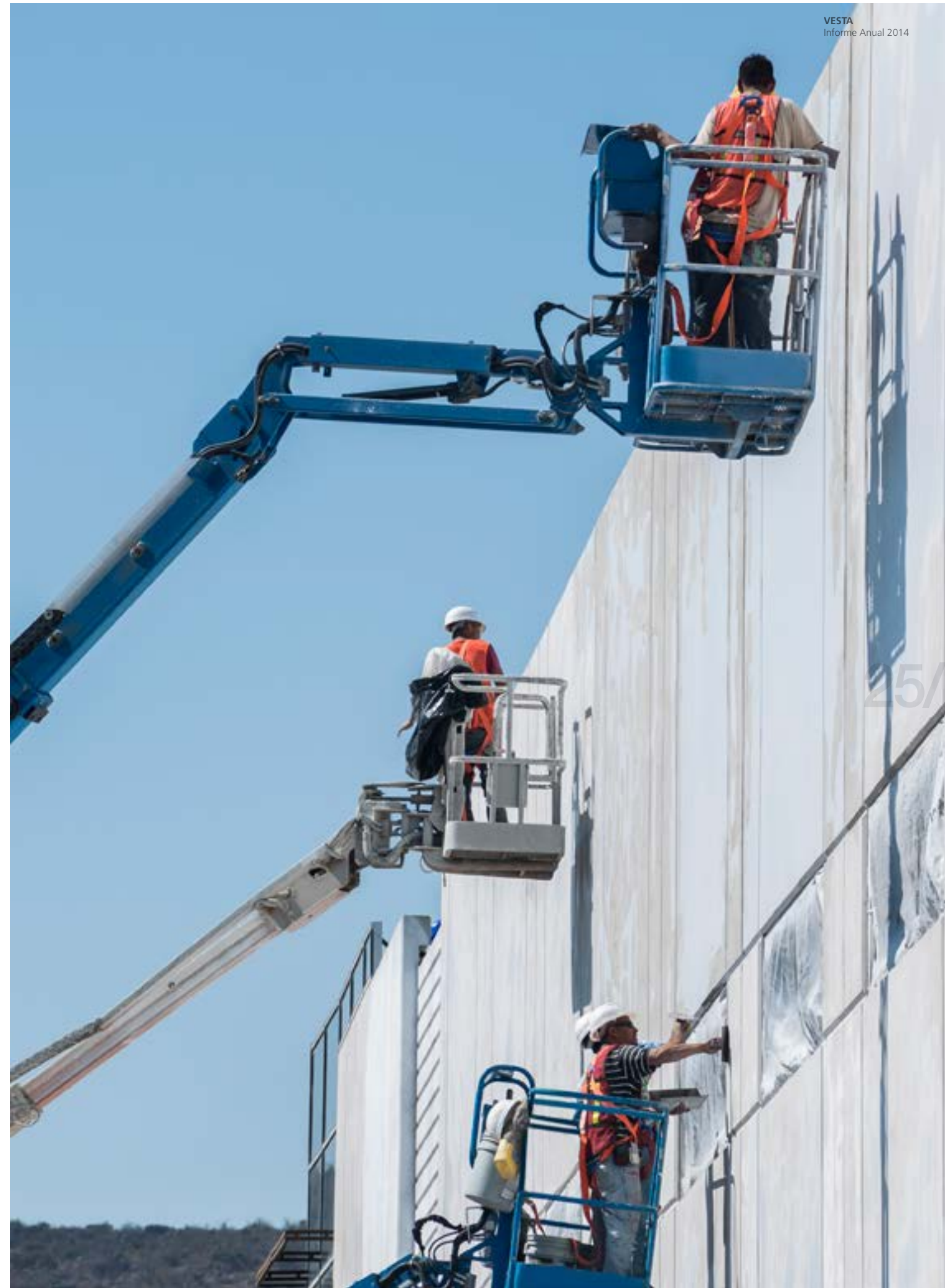
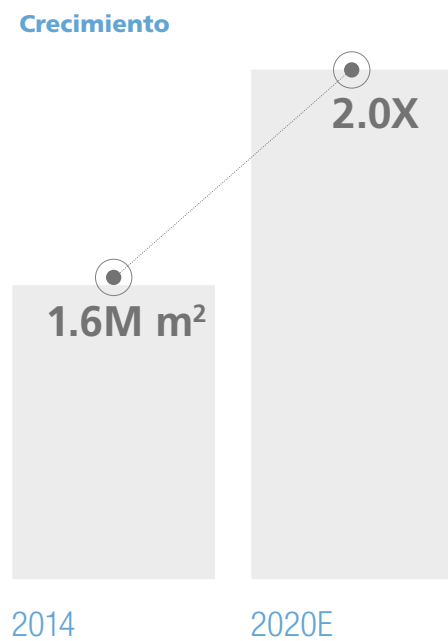


VESTA VISIÓN 20/20

En Vesta, estamos enfocados en maximizar el valor para nuestros accionistas y otros grupos de interés a través de un crecimiento sostenido que nos lleve a doblar el valor de capitalización de mercado de la empresa, así como nuestro portafolio, en los próximos seis años. Para lograr estos objetivos hemos trazado acciones entre las que se encuentran: optimizar nuestro proceso de toma de decisiones, enfocarnos en los mercados y geografías más dinámicos en el país y continuar creciendo nuestro portafolio con edificios clase A, fortaleciendo nuestra oferta de valor a través de proyectos sustentables y servicios de valor agregado.

**NOS ESTAMOS
TRANSFORMANDO
PARA EL FUTURO, CON
EL FIN DE DUPLICAR EL
TAMAÑO DE NUESTRA
EMPRESA DE MANERA
SUSTENTABLE**

La estrategia se ha basado en continuar fortaleciendo nuestras ventajas competitivas como son la calidad de nuestro portafolio, la solidez de nuestro gobierno corporativo, la fluidez de nuestros procesos institucionales, la presencia regional a través de nuestras oficinas locales y la atracción y retención de nuestro talento, como uno de los activos más importantes de la empresa.



DISEÑAMOS UNA NUEVA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL PARA FORTALECER NUESTRA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

Nueva arquitectura organizacional

Se llevó a cabo una revisión profunda de la arquitectura organizacional, incluyendo la estructura, los procesos y sistema, y la cultura de la empresa, de la cual se desprendió la necesidad de hacer ajustes en términos de funciones y líneas de mando para maximizar el potencial de los objetivos fijados.

Los ajustes a la estructura incluyen:

- El reacomodo y reforzamiento de áreas clave (Inversiones, Jurídico, Comunicaciones), así como la creación de un área de Auditoría Interna.
- El diseño de una estructura de carácter funcional de las áreas operativas del negocio (Operaciones y Desarrollo), las cuales cuentan con el apoyo del área de Administración y Finanzas.
- La consolidación del área de Operaciones, en donde se ubicarán las áreas de Ventas y administración de activos. Esta última se crea con el fin de atender el portafolio actual, con foco en el mantenimiento a las propiedades, así como en el establecimiento y seguimiento a las relaciones con los inquilinos.

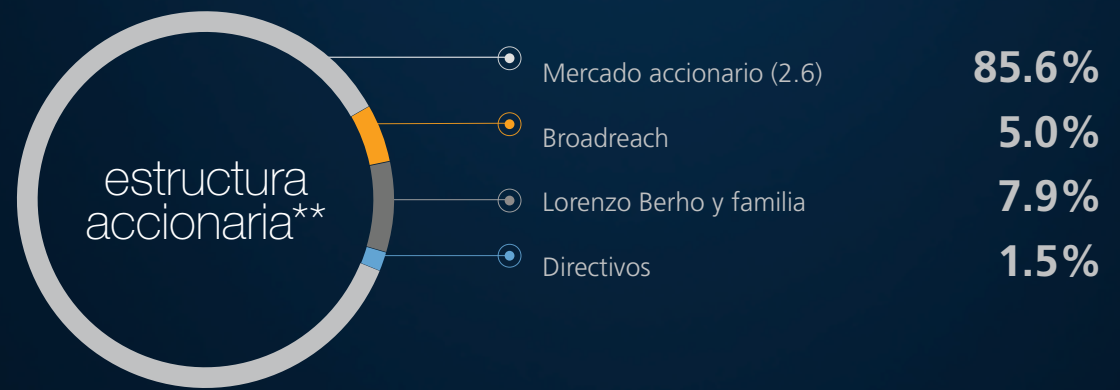
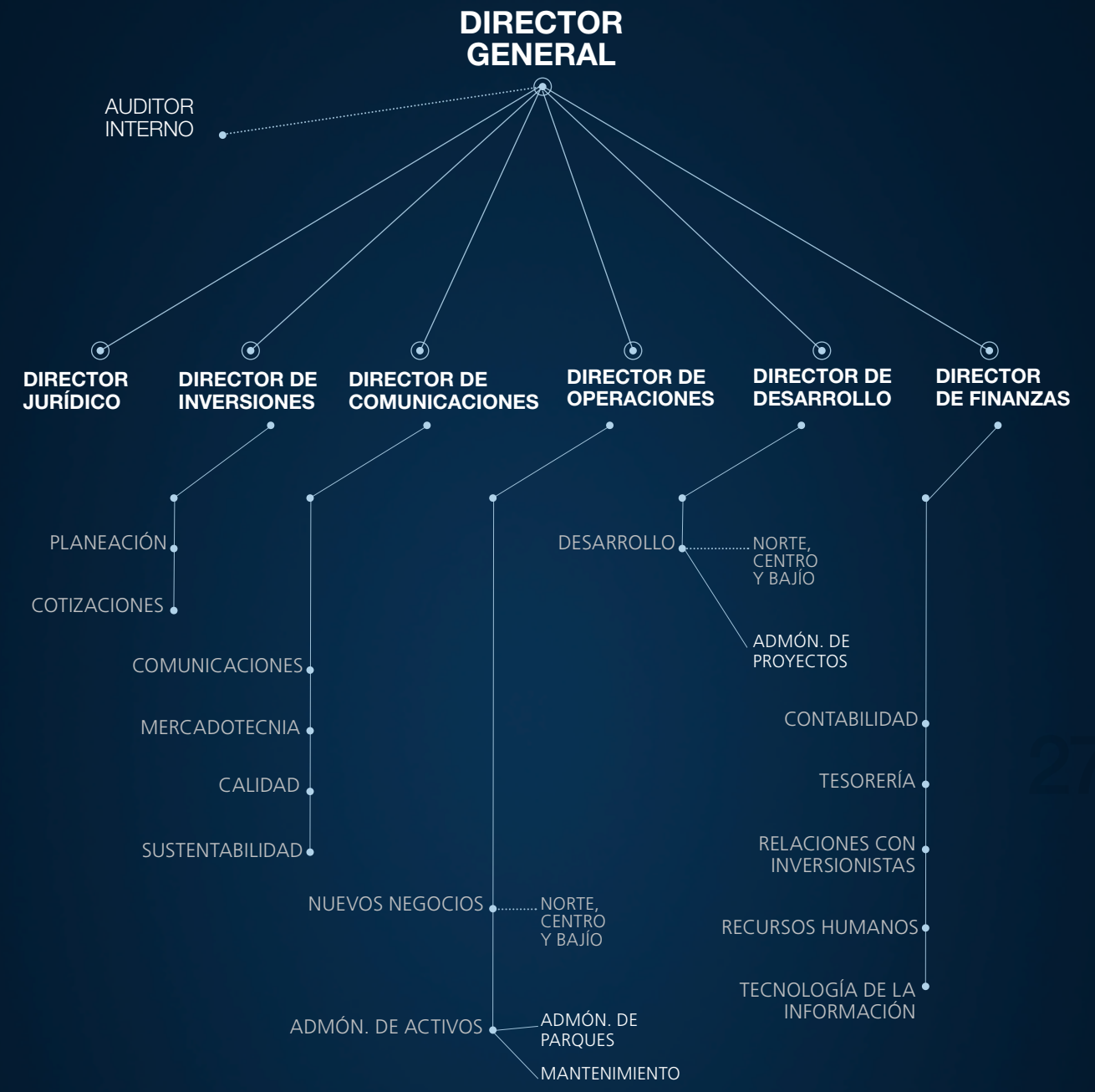
Este año trabajamos en el desarrollo del plan estratégico Vesta Visión 20/20, en el cual revisamos aspectos claves de la empresa y se definieron objetivos ambiciosos, pero al mismo tiempo realizables. Entre dichos objetivos destaca duplicar nuestra área rentable hasta los 3.4 millones de m².

Durante los próximos años nos enfocaremos en fortalecer nuestra presencia en las geografías más dinámicas del país, en donde ya contamos con presencia importante, además de atraer jugadores líderes a nivel mundial en las industrias con mayor crecimiento. Adicionalmente, consideramos prioritario mantener relaciones de largo plazo con nuestros clientes actuales a través de renovaciones contractuales y aprovechando su expansión en el país.

Para llevar a cabo esta estrategia identificamos dos acciones principales:

- La inversión activa en reservas territoriales en regiones claves, como fuente de crecimiento sostenido.
- La revisión de la arquitectura organizacional de la empresa para asegurar nuestra capacidad de ejecución y control.

Estructura Corporativa*



* Estructura corporativa a Marzo de 2015
** Estructura accionaria a Marzo de 2015

ESTRATEGIA DE NEGOCIO SUSTENTABLE

En Vesta estamos convencidos de que la calidad es una buena inversión, un valor agregado. Tenemos un concepto de negocio diferente del mercado porque somos conscientes de que contar con las mejores prácticas nos convierte en una empresa sustentable, que refuerza nuestras perspectivas de permanencia y crecimiento.

Nuestros edificios están diseñados para empresas multinacionales y compañías internacionales que buscan altos estándares, diseño y funcionalidad y que están principalmente orientadas a la exportación.

Adicionalmente, hemos integrado a nuestros desarrollos conceptos de sustentabilidad, como son el Análisis de Riesgo Ambiental fase 1, antes de la compra del terreno y después de la construcción del inmueble; la incorporación de plantas de tratamiento de agua que sobrepasan la norma de calidad, pavimentos de concreto, alumbrado LED, paneles solares para abastecer de energía a las áreas comunes y exteriores de los edificios, métodos de construcción sustentables y materiales de alta calidad, entre otras características. Asimismo, la densidad de nuestros edificios tiene un rango máximo de 50% área construida y 50% área abierta, lo cual nos permite tener jardines y amplio espacio para maniobras y paso de tráileres. Todos nuestros edificios se encuentran en zonas industriales establecidas, por lo que no hemos tenido incidentes sociales de ningún tipo.

LA SUSTENTABILIDAD ES UN VALOR INTRÍNSECO DE NUESTRA EMPRESA

Subcontratación de servicios de construcción y otros servicios relacionados

Al ser Vesta una empresa puramente desarrolladora, la construcción de los edificios está a cargo de contratistas, los cuales son seleccionados a través de concursos transparentes y claros, que forman parte de nuestro sistema de administración de calidad y a través de los cuales se asignan los proyectos. Además, hemos desarrollado los Requisitos de Sustentabilidad para Proveedores, documento que transmite nuestro compromiso ambiental y social y nos permite asegurar que sus procesos y actividades de construcción estén alineados con nuestras políticas de sustentabilidad y compromisos internacionales, como los principios del Pacto Mundial. Esto también nos garantiza que los contratistas y proveedores seleccionados sean de alta calidad y mitigamos el riesgo inherente a la construcción. Por otra parte, dado que en todos nuestros proyectos e instalaciones se proveen las mejores prácticas y condiciones de trabajo, favoreciendo la prevención mediante el orden y la limpieza, evitamos incidentes con nuestros grupos de interés como es el incumplimiento de códigos o de regulación legal relativos a la salud y seguridad de nuestros productos.

Aun cuando no tenemos el control de las actividades y los consumos de agua, energía eléctrica y materiales de los inquilinos, consideramos parte de nuestro compromiso fomentar e informar acerca de los beneficios de las ecoeficiencias. Por ello, en la construcción de nuestras naves industriales tratamos de utilizar materiales y tecnologías que les ofrezcan a nuestros clientes soluciones versátiles, creativas, económicas y de alta calidad. Supervisamos el proceso íntegro de construcción para sistematizar la producción, maximizar la productividad, minimizar el desperdicio de materiales y garantizar la calidad de las naves.

También fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, propuestas de ingeniería de valor, mayor innovación, una muy buena calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Es importante subrayar que desde que inició la empresa y debido al fuerte enfoque de servicio en el cliente, nunca hemos sufrido un retraso significativo ni hemos tenido que incurrir en costos adicionales importantes en la construcción de los inmuebles que hemos desarrollado.

Elegimos a nuestros contratistas con base en ciertos criterios específicos: amplia experiencia y reconocida reputación en la elaboración de trabajos de construcción similares a los que requerimos, capacidad financiera probada, buena relación con sus proveedores, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzadas, alto nivel de rigor técnico, calidad y entrega puntual de los desarrollos y, en ciertos casos, certificaciones como por ejemplo, LEED.

Los contratos con estas empresas de construcción, diseño e ingeniería están en términos y condiciones de mercado, y fijamos su contraprestación como un porcentaje predeterminado del costo total de la obra o servicio. Para garantizar la transparencia en el proceso de selección, nuestros equipos de ingeniería y administración internos elaboran y organizan un proceso de licitación que evalúa el precio, tiempo estimado para completar el proyecto y capacidad técnica de los participantes.

Por otra parte, exigimos a todos nuestros proveedores y clientes dar cumplimiento a las obligaciones legales que les son aplicables, incluyendo las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo. A través de project managers, empresas externas responsables ante la compañía, Vesta se asegura del cumplimiento de estas obligaciones.





Monitoreo del proceso de construcción

El proceso de construcción de las naves industriales y los centros de distribución que desarrollamos es monitoreado internamente por nuestros ingenieros, quienes buscan anticipar cualquier problema en el proceso con el fin de reducir los costos de reconstrucción y garantizar la terminación oportuna del desarrollo. Los project managers externos, que fungen como auditores, son contratados para que controlen costos, plazos y calidad técnica de la construcción de nuestras naves industriales.

Por otra parte, nos enfocamos en mejorar constantemente los procesos, lo cual sin duda nos permitirá administrar nuestro portafolio de manera cada vez más eficiente. Contamos con la certificación ISO 9001-2008 en el 100% de nuestras operaciones, la cual está sujeta a auditorías anuales.

También contamos con certificación LEED en el 4.8% de nuestra superficie bruta arrendable y en el 40% de las oficinas. Tenemos un estándar interno llamado Eco-Efficient, que desarrollamos con DEG y un tercero independiente, con el que cumplen todos nuestros edificios inventario nuevos. Asimismo, tenemos un Manual de Construcción Sustentable al que se tienen que apegar todos nuestros contratistas.

En 2015 buscaremos ser la primera empresa en México con la certificación WELL Building Standard® de Delos en las nuevas oficinas corporativas de Vesta, que califica el bienestar de las personas a través de espacios físicos en el entorno laboral, identificando las condiciones específicas de la arquitectura y el diseño que favorecen la eficiencia, el bienestar y la salud de los empleados.

Adicionalmente, en 2013 iniciamos el desarrollo de un programa para sistematizar nuestros procesos tanto de la parte comercial como de la administrativa (CRM y SADI). Una empresa externa nos apoya en el desarrollo del mismo, creado internamente y a la medida de las necesidades de la organización.

**MONITOREAMOS
EL PROCESO DE
CONSTRUCCIÓN
SIGUIENDO
NUESTRO MANUAL
DE EDIFICACIÓN
SUSTENTABLE**

100%
de nuestras
operaciones
cuentan con
certificación
ISO 9001-2008

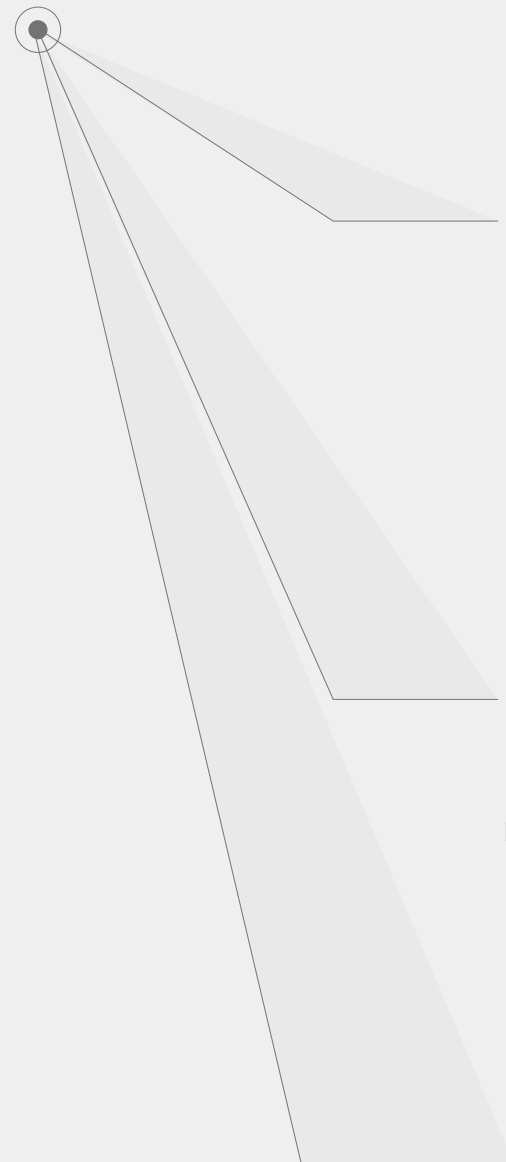
4.8%
de nuestra
superficie bruta
arrendable
cuenta con
certificación
LEED

40%
de nuestras
oficinas tienen
certificación
LEED

PRODUCTOS A LA MEDIDA

Nuestros productos incluyen parques a la medida, edificios a la medida y edificios inventario, todos construidos con criterios sustentables y ubicados en los polos de desarrollo más dinámicos del país. El portafolio actual está integrado en su mayoría por edificios clase A, que corresponden a la más alta calidad en el mercado.

**DISEÑAMOS
PRODUCTOS FLEXIBLES
PARA ANTICIPAR EL
CRECIMIENTO DE
NUESTROS CLIENTES**



Parque a la Medida (PTS, Park-to-suit®)

PARQUES INDUSTRIALES DISEÑADOS Y CONSTRUIDOS A LA MEDIDA, DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES ESPECÍFICAS DE LOS CLIENTES.



Douki Seisan Park, Aguascalientes

Edificio a la Medida (BTS, Build-to-suit)

EDIFICIOS DISEÑADOS Y CONSTRUIDOS A LA MEDIDA DE LAS NECESIDADES PARTICULARES DE LOS CLIENTES.



Planta Dürr, Querétaro

Edificios Inventario (Multi-Tenant)

EDIFICIOS CONSTRUIDOS CONFORME A ESPECIFICACIONES ESTÁNDAR DE LA INDUSTRIA Y QUE PUEDEN SER ADAPTADOS PARA DOS O MÁS INQUILINOS.



Parque Industrial Querétaro, Querétaro

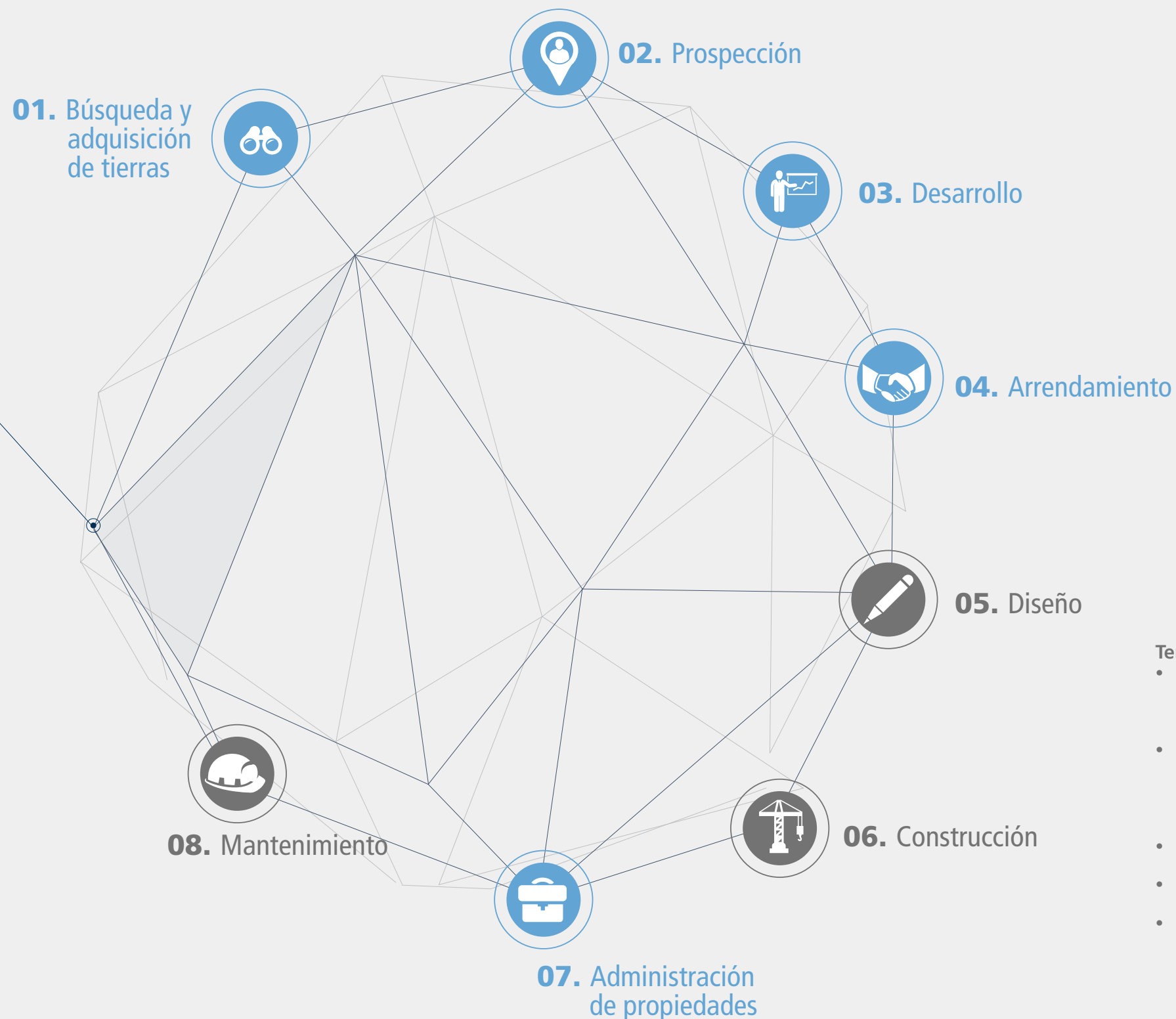
A lo largo de los años hemos creado una red de relaciones de largo plazo con nuestra amplia base de clientes, caracterizada por una alta tasa de retención de nuestros arrendatarios — el 85.2% del total de nuestra SBA ha sido renovada por el arrendatario original. Sin duda, esta tasa de retención es el resultado de un servicio personalizado y una atención integral que brindamos a través de nuestros directores regionales, quienes cuentan con el conocimiento específico del sector inmobiliario industrial de su zona.

Adicionalmente, más del 50% del crecimiento de la empresa proviene de nuestra propia base de clientes a quienes hemos podido ofrecerles soluciones que permiten la expansión en las propiedades que ocupan o su crecimiento en otras regiones. Estos factores han permitido que Vesta sea actualmente considerada como una marca sinónimo de calidad y servicio en el mercado inmobiliario industrial.

85.2%
tasa de retención

NUESTRO PROCESO DE DESARROLLO SE ENFOCA EN HACER LAS OPERACIONES DE NUESTROS CLIENTES MÁS EFICIENTES

Cadena de Valor.



Principales competencias

- Con inteligencia comercial y anticipación estratégica a través de análisis y relaciones clave, Vesta identifica reservas territoriales y desarrollos industriales adecuados para captar nuevos clientes.
- Una de las fuentes principales de crecimiento de Vesta es la renovación, expansión y recomendación de clientes actuales; esto es fundamental para continuar fortaleciendo las relaciones con clientes atendiendo sus necesidades.

Terceros

- El diseño está a cargo de una prestigiada firma de arquitectura internacional que garantiza el diseño más adecuado para la construcción.
- Compañías constructoras selectas entran a concurso por los proyectos de Vesta y son supervisadas para cumplir con métricas de calidad, costo y tiempo, una importante herramienta competitiva.
- Los trámites legales y permisos están a cargo de especialistas a nivel local.
- El mantenimiento de las instalaciones está a cargo de diversos contratistas.
- La flexibilidad del modelo le permite a Vesta elegir los diseños más innovadores, funcionales y rentables para adecuarse a las preferencias y necesidades de sus clientes.

NUESTRO PROGRAMA CRM TIENE COMO OBJETIVO EL SEGUIMIENTO Y LA ATENCIÓN A CLIENTES Y PROSPECTOS

Satisfacción de nuestros clientes

Un aspecto medular de nuestro desempeño es conocer el grado de satisfacción de nuestros clientes. Debido a esto, hemos diseñado una estructura organizacional con un enfoque regional que nos permite ofrecer un servicio personalizado, a través de nuestros directores regionales. Además, aplicamos encuestas de satisfacción para obtener información con respecto a la calidad, el diseño y el desempeño de las propiedades arrendadas, así como el servicio y la capacidad de respuesta de nuestros empleados. De esta manera, podemos conocer cuáles de nuestros productos y servicios satisfacen sus expectativas e identificamos las oportunidades para mejorar nuestro servicio y procesos, con el propósito de optimizar el funcionamiento de los edificios, su mantenimiento y la comunicación con todos ellos. También nos permite contar con información para participar de manera conjunta en proyectos de responsabilidad social y ambiental.

Durante 2014 desarrollamos un programa "CRM" (Customer Relationship Management), gracias al cual podremos administrar y mejorar la comunicación con nuestros clientes, atender mejor sus necesidades, así como dar atención puntual a nuevos prospectos. Ante la importancia de continuar fortaleciendo las relaciones de largo plazo con nuestros clientes actuales y garantizar que nuestros productos y servicios superen sus expectativas en cada etapa del proceso —lo cual creemos que se traduce en mayores tasas de retención— pretendemos seguir diseñando nuestra estrategia en función de sus necesidades y de las tendencias que visualizamos en el mercado.

La encuesta de satisfacción de clientes ha sido aplicada por ocho años consecutivos. Gracias a ello, hemos fortalecido nuestros niveles de desempeño. La responsabilidad de aplicar la encuesta es del director comercial y las acciones que emanan como respuesta a lo calificado por los clientes es responsabilidad de los directores regionales.

La encuesta realizada en 2014 arrojó los siguientes resultados:

88%

califican el trato y la disponibilidad del personal administrativo, comercial y de operaciones como bueno/excelente.

76%

están plenamente satisfechos con el servicio que les brinda Vesta.

71%

piensan que la efectividad con la que les damos solución a sus problemas fue bueno/excelente.



+50%
DEL CRECIMIENTO
DE NUESTRO
PORTAFOLIO
PROVIENE DE LA
EXPANSIÓN DE LAS
OPERACIONES DE
NUESTROS CLIENTES

Caso de estudio

WELLNESS: Nueva oficina corporativa

En Vesta, nos mudaremos de oficinas corporativas en 2015. Este proyecto nos permitirá presentar nuestra imagen actual: una empresa dinámica, visionaria y con un ritmo de crecimiento acelerado.

Un nuevo entorno será la expresión de nuestra marca y valores corporativos: ser una empresa de excelencia con el mejor equipo de colaboradores, fortaleciendo nuestra cultura corporativa de eficiencia y calidad, en un ambiente de compañerismo y trabajo en equipo. Al transmitir estos valores, también comunicará e inspirará a nuestros clientes con nuestra visión de negocio.

Sabemos que un ambiente laboral iluminado, cómodo y funcional fomenta el bienestar físico y mental. Por ello, nuestras nuevas oficinas combinarán espacios para trabajo individual y en equipo, con flexibilidad de espacios privados y abiertos, así como áreas de descanso. Al alinear el diseño de los espacios con los objetivos del negocio, se creará un lugar ideal que propicie la eficiencia y la productividad, favoreciendo la relación entre los colaboradores con nuestros clientes. Por su diseño, este espacio nutrirá el espíritu de energía que emana de Vesta, creando una atmósfera consistente

Vesta cuidando el bienestar de sus empleados

con un equipo motivado: bien ventilada, con la temperatura adecuada, luz natural, espacios abiertos, buena acústica y estética industrial y vanguardista.

Un elemento fundamental será contar con tecnología de punta que promueva la comunicación y facilite compartir información: tecnología integrada en todo el espacio que le permita a nuestro equipo, tanto de las oficinas centrales como regionales, compartir los logros y avances de los proyectos y vivirlos en tiempo real. Como complemento, un sistema de videoconferencias de última generación no sólo nos permitirá ahorrar tiempo sino establecer una presencia global y la imagen que queremos transmitir a todos nuestros clientes: que somos una empresa de vanguardia e innovadora.

Más allá de contar con la certificación LEED, estas nuevas oficinas buscarán ser las primeras en México certificadas por Delos con el WELL Building Standard®, norma que toma en cuenta siete aspectos fundamentales: aire, agua, nutrición, luz, comodidad y salud física y mental. Se trata del primer protocolo de su clase que se enfoca en el bienestar de las personas

dentro de un entorno construido e identifica condiciones específicas que al estar integradas a la arquitectura y el diseño del edificio, favorecen la salud y el bienestar de sus ocupantes.

Como expresión de nuestra marca, estas nuevas oficinas se alinearán con nuestros objetivos de negocio y nuestra misión. No se trata únicamente de utilizar nuestro logo y colores corporativos, sino elementos de diseño que promuevan entre empleados y visitantes una actitud que respalde nuestros valores y estrategias corporativas. De esta manera, este espacio reflejará nuestra marca, sustentada en la calidad, un elevado servicio, estética contemporánea y dedicación por la excelencia.

Así, este nuevo entorno será símbolo de nuestra identidad al traducir nuestros valores de credibilidad y confiabilidad, posicionándonos como una empresa pionera en el mercado, apasionada por la sustentabilidad y la calidad de sus productos.

NUESTRAS NUEVAS OFICINAS BUSCAN MEJORAR EL BIENESTAR DE NUESTROS EMPLEADOS



Algunos de los indicadores de esta certificación para las nuevas oficinas incluyen:

AIRE

- Normas de calidad del aire
- Área libre de humo
- Excelente ventilación
- Filtros de aire
- Protocolo de limpieza
- Gestión de filtrado de aire
- Control de humedad
- Monitoreo de la calidad del aire
- Avanzado sistema de purificación de aire
- Equipo de limpieza

AGUA

- Cantidad y calidad de agua
- Detección de contaminantes inorgánicos
- Detección de contaminantes orgánicos
- Aditivos al agua potable
- Pruebas periódicas de la calidad del agua
- Tratamiento de agua

ALIMENTACIÓN

- Frutas y verduras
- Lavar las manos
- Información nutricional
- Menús
- Ingredientes seguros para preparar alimentos
- Tamaños de las porciones
- Dietas especiales
- Despensa
- Alimentación consciente

LUZ

- Diseño de iluminación visual
- Diseño de luz circadiana
- Iluminación natural
- Control de intensidad de luz
- Diseño de estaciones de trabajo con poco reflejo
- Calidad del color
- Diseño de superficie
- Controles para disminuir la intensidad del brillo y de la luz
- Modelado de la luz de día

ACONDICIONAMIENTO FÍSICO

- Programas para incentivar la actividad
- Acondicionamiento estructurado
- Espacios para actividad física
- Apoyo al transporte activo
- Equipo para ejercicio

COMODIDAD

- Normas de diseño accesibles a personas con discapacidad
- Ergonomía: visual y física
- Sin intrusividad de ruido exterior
- Regularización de ruido generado internamente
- Termicidad
- Control olfativo
- Tiempo de reverberación
- Superficies reductoras de sonido
- Barreras de sonido

MENTE

- Conciencia de salud y bienestar
- Diseño integrativo
- Belleza y diseño
- Espacios adaptables
- Política de sueño saludable
- Viajes de negocios
- Política de salud en el trabajo
- Apoyo para la familia
- Automonitoreo
- Organización justa

...inspirada en una cultura “Vest in Class”

ESTAMOS COMPROMETIDOS EN MANTENER
ESTÁNDARES DE CLASE MUNDIAL

40

41



CONTAMOS CON UN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EXPERIMENTADO Y MULTICULTURAL “VEST IN CLASS”

GOBIERNO CORPORATIVO “VEST IN CLASS”

Desde nuestros inicios como empresa pública nos hemos enfocado en garantizar que nuestras prácticas de gobierno corporativo se mantengan en todo momento con los más elevados estándares de cumplimiento. Esto asegura que Vesta sea una empresa institucional, ordenada y transparente, cuyos cimientos son la integridad y la ética.

El Consejo de Administración es uno de los más importantes órganos de gobierno de Vesta y su función es ejecutar y vigilar el cumplimiento de las decisiones de los accionistas, así como determinar las políticas generales de administración de la compañía.

Está formado por diez consejeros, de los cuales ocho tienen el carácter de consejero independiente, en términos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y cada uno de ellos cuenta con sus respectivos suplentes. Lorenzo Manuel Berho Corona, quien preside el Consejo de Administración, es también el Director General de la empresa. Todos los miembros del Consejo de Administración son seleccionados por su experiencia, trayectoria y solvencia moral, y son aprobados por la Asamblea de Accionistas. Cabe mencionar que la ratificación de los consejeros es anual.

Asimismo, y con el propósito de que el Consejo de Administración cuente con los elementos para tomar las mejores decisiones respecto al rumbo de la empresa, en cada sesión se lleva a cabo una plática de actualización sobre temas relevantes de actualidad como, por ejemplo, situación macroeconómica de México, mercados financieros, desempeño del sector automotriz o dinámica de cadenas de suministro, entre otros. Estas pláticas pueden estar acompañadas de una visita a alguna obra, nave industrial o empresa de interés. Los consejeros consideran esta práctica de alto valor para su mejor desempeño.



	Consejero				Suplente				
	Edad	Desde	Asisten- cia	País	Edad	Desde	Asisten- cia	País	
1 Lorenzo Manuel Berho Corona**	55	2001	100%	México	Lorenzo Dominique Berho Carranza	32	2001	0%	México
2 Stephen B. Williams*	64	2001	100%	EUA	Michael Peckham*	56	2014	0%	EUA
3 Javier Fernández Guerra*	58	2001	100%	México	José Humberto López Niederer*	54	2011	0%	México
4 Marlene Carvajal*	36	2012	40%	Alemania	Karl Heinz Kloecker*	60	2009	60%	Alemania
5 Enrique Carlos Lorente Ludlow*	42	2007	100%	México	Stefan Blum*	57	2014	0%	Alemania
6 John Andrew Foster	54	2011	100%	EUA	Craig Gladstone Vought	52	2012	0%	EUA
7 Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada*	73	2014	100%	México	José Antonio Pujals Fuentes*	76	2006	0%	México
8 Óscar Francisco Cazares Elías*	55	2014	60%	México	Daniela Berho Carranza	30	2014	40%	México
9 Francisco Uranga*	51	2011	60%	México	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera*	68	2011	20%	México
10 Luis De la Calle Pardo*	55	2011	80%	México	Javier Mancera Arrigunaga*	55	2011	20%	México

**Presidente
*Miembros independientes

Vesta considera un Consejero como independiente a aquel que reúne los requisitos del artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores*. El 80% de nuestro Consejo de Administración está compuesto por consejeros propietarios de carácter independiente.

Si desea tener más información sobre nuestro Consejo de Administración o ponerse en contacto con alguno de sus integrantes, ponemos a su disposición el correo electrónico del Abogado General, a través del cual se le harán llegar sus comentarios: etica@vesta.com.mx

* Artículo 26.- Los consejeros independientes y, en su caso, los respectivos suplentes, deberán ser seleccionados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. La asamblea general de accionistas en la que se designe o ratifique a los miembros del Consejo de Administración o, en su caso, aquella en la que se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones, calificará la independencia de sus consejeros. Sin perjuicio de lo anterior, en ningún caso podrán designarse ni fungir como consejeros independientes las personas siguientes:

- Los directivos relevantes o empleados de la sociedad o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquella pertenezca, así como los comisarios de estas últimas.
- Las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en la sociedad o en alguna de las personas morales que integran el grupo empresarial o consorcio al que dicha sociedad pertenezca.
- Los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantenga el control de la sociedad.
- Los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante.
- Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando las ventas de la sociedad representen más del diez por ciento de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento.
- Las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en las fracciones I a IV de este artículo.

Diversidad en el Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Vesta, está integrado por 10 Consejeros propietarios —entre ellos una mujer— de los cuales ocho cuentan con el carácter de independientes conforme a la Ley de Mercado de Valores. Uno de nuestros consejeros es alemán, dos son estadounidenses y el resto son mexicanos.

Temas de sustentabilidad corporativa tratados por el Consejo de Administración

- Plan de incentivos de largo plazo y compensaciones de los ejecutivos
- Gobierno Corporativo
- Compensaciones a miembros del Consejo de Administración y comités
- Planeación de estrategia para actividades de responsabilidad social
- Creación del Comité de Deuda y Capital
- Sistema de Administración de Procesos (Legosoft)
- Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores

Asistencia de los miembros del Consejo de Administración y fechas de consejo

	Fechas	Asistencia
Consejo de Administración 2014	30 de enero	100%
	26 de febrero	80%
	24 de abril	100%
	14 de julio	100%
	23 de octubre	100%

Comités de apoyo al Consejo de Administración

En Vesta, contamos con seis comités que apoyan al Consejo de Administración en sus funciones desde sus diferentes áreas de especialidad y al cual le reportan sus operaciones. Cada uno de ellos cuenta con la presencia de al menos un miembro del Consejo de Administración.

Comité de Auditoría	Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones	Comité de Inversión	Comité de Ética	Comité de Responsabilidad Social y Ambiental	Comité de Deuda y Capital
Presidente					
Karl Heinz Kloecker (Consejero Independiente)	Javier Mancera (Consejero Independiente)	John A. Foster (Consejero Patrimonial)	José A. Pujals (Consejero Independiente)	Jorge A. Delgado (Consejero Independiente)	Javier Fernández (Consejero Independiente)
Miembros					
Stephen B. Williams (Consejero Independiente)	José A. Pujals (Consejero Independiente)	Lorenzo Berho (Presidente del Consejo)	Alejandro Pucheu (Abogado General)	Daniela Berho (Consejero Patrimonial)	John A. Foster (Consejero Patrimonial)
José López Niederer (Consejero Independiente)	Stephen B. Williams (Consejero Independiente)	Stephen B. Williams (Consejero Independiente)	Elías Laniado (Director Regional)	Roque Trujillo (Director de Desarrollo)	Stephen B. Williams (Consejero Independiente)
				Diego Berho (Gerente de Desarrollo)	Lorenzo Berho (Presidente del Consejo)
					Wilfrido Castillo (Consejero Independiente)

Fechas de sesiones y asistencia a los comités

	Fecha de sesiones	Asistencia	
Comité de Auditoría	24 de febrero	100%	
	22 de abril	66%	
	22 de julio	66%	
	21 de octubre	100%	
Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones	17 de enero	100%	
	24 de enero	100%	
	16 de julio	100%	
	5 de septiembre	100%	
	1 de octubre	100%	
	20 de octubre	100%	
	22 de diciembre	100%	
	Comité de Inversiones	14 de enero	100%
16 de enero		100%	
31 de marzo		100%	
16 de abril		100%	
26 de junio		100%	
4 de septiembre		100%	
30 de septiembre		100%	
5 de noviembre		100%	
14 de noviembre		100%	
2 de diciembre		100%	
Comité de Ética		19 de noviembre	100%
Comité de Responsabilidad Social y Ambiental		20 de febrero	100%
		1 de julio	100%
Comité de Deuda y Capital	20 de octubre	100%	
	23 de diciembre	100%	

100%
de nuestros comités de apoyo al Consejo de Administración cuentan con la presidencia de un Consejero

83%
de nuestros comités de apoyo tienen como presidente a un Consejero independiente

100%
de nuestros comités de Auditoría y de Prácticas Societarias y Nominaciones están integrados por Consejeros independientes

Temas materiales tocados en cada uno de los Comités

Comité de Auditoría	Estados financieros	Auditor externo	Estados financieros	Prácticas contables
Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones	Planes de compensación a ejecutivos a largo y corto plazo	Evaluación de los ejecutivos relevantes	Remuneración a Ejecutivos en casos especiales; definición de aquellos casos	Atención y solución, en su caso, de conflictos de interés
Comité de Inversión	Análisis de proyectos	Aprobación de inversiones	Aprobación de proyectos por una persona del área de sustentabilidad	
Comité de Ética	Seguimiento a solicitudes o quejas a través de la línea de denuncias	Código de Ética		
Comité de Responsabilidad Social y Ambiental	Aprobación de presupuesto y objetivos	Participación en proyectos sociales de las regiones	Estrategia energética de la empresa	Indicadores y evaluaciones internacionales
Comité de Deuda y Capital	Análisis de mercado	Estrategia general y políticas de financiamiento	Crecimiento financiero	Recomendaciones de levantamiento de capital y estrategia de deuda

Como se menciona en el cuadro anterior, el Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones es el encargado de atender y resolver los conflictos de interés que pudieran surgir en la sociedad, salvo cuando por su naturaleza deban de ser resueltos directamente por el Consejo de Administración.

Los emolumentos a los miembros del Consejo de Administración y de los comités son aprobados por la Asamblea de Accionistas, tomando en cuenta las recomendaciones del Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones. Las retribuciones a los directivos relevantes son determinadas con base en el grado de responsabilidad de cada uno y una evaluación de sus metas y objetivos. Dichas compensaciones son revisadas y, en su caso, aprobadas por el Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones y el Consejo de Administración, cuando así se requiera.

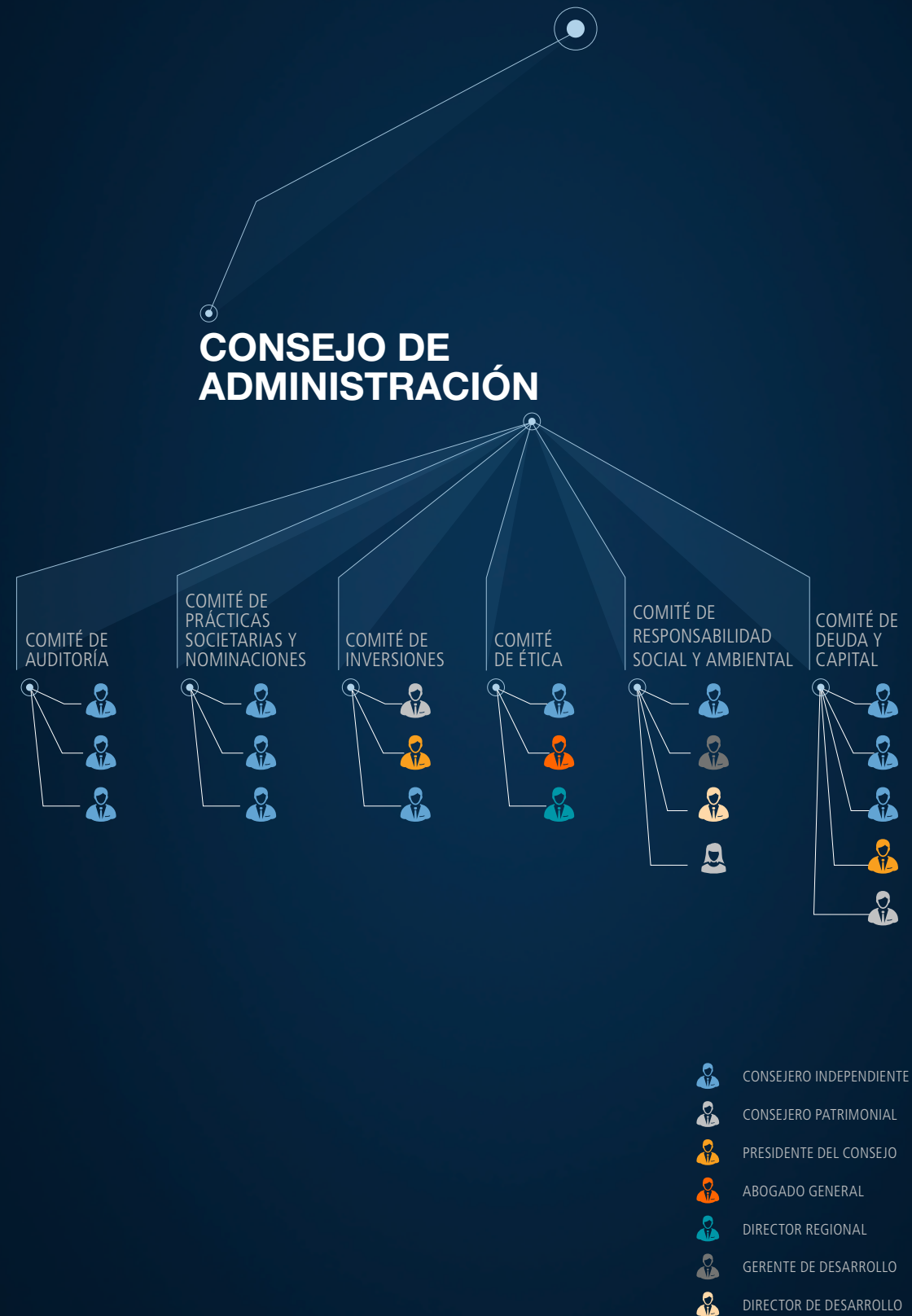
En caso de que algún accionista o empleado desee enviar alguna comunicación, contamos con un apartado en la página de internet vesta.com.mx. Dicha comunicación será evaluada por el Comité de Ética (etica@vesta.com.mx) y en su caso, canalizada al Consejo de Administración. Igualmente ponemos a la disposición de todos los grupos de interés la oficina de relación con inversionistas a través del mail investor.relations@vesta.com.mx

A su vez, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental se encarga de la elaboración y aplicación de la política ambiental y social de la compañía y rinde un informe anual al Consejo de Administración en el cual, entre otras cosas, se presenta un resumen de actividades y del grado de cumplimiento de los proyectos relacionados con las políticas ambientales y de responsabilidad social de la empresa. El consejero independiente Jorge Delgado, presidente de dicho Comité, está encargado de ver por los temas relacionados con los grupos de interés.

Adicionalmente, desde el 2014 un miembro del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental asiste a las sesiones del Comité de Inversión con la finalidad de asegurar que se aplique la política ambiental, su impacto social y la gestión de riesgos (ambientales, sociales y de gobierno corporativo) en las nuevas inversiones.

GESTIÓN DE LA SUSTENTABILIDAD

En Vesta gestionamos la sustentabilidad a través del Consejo de Administración, el cual se apoya en los Comités de Ética y de Responsabilidad Social y Ambiental.

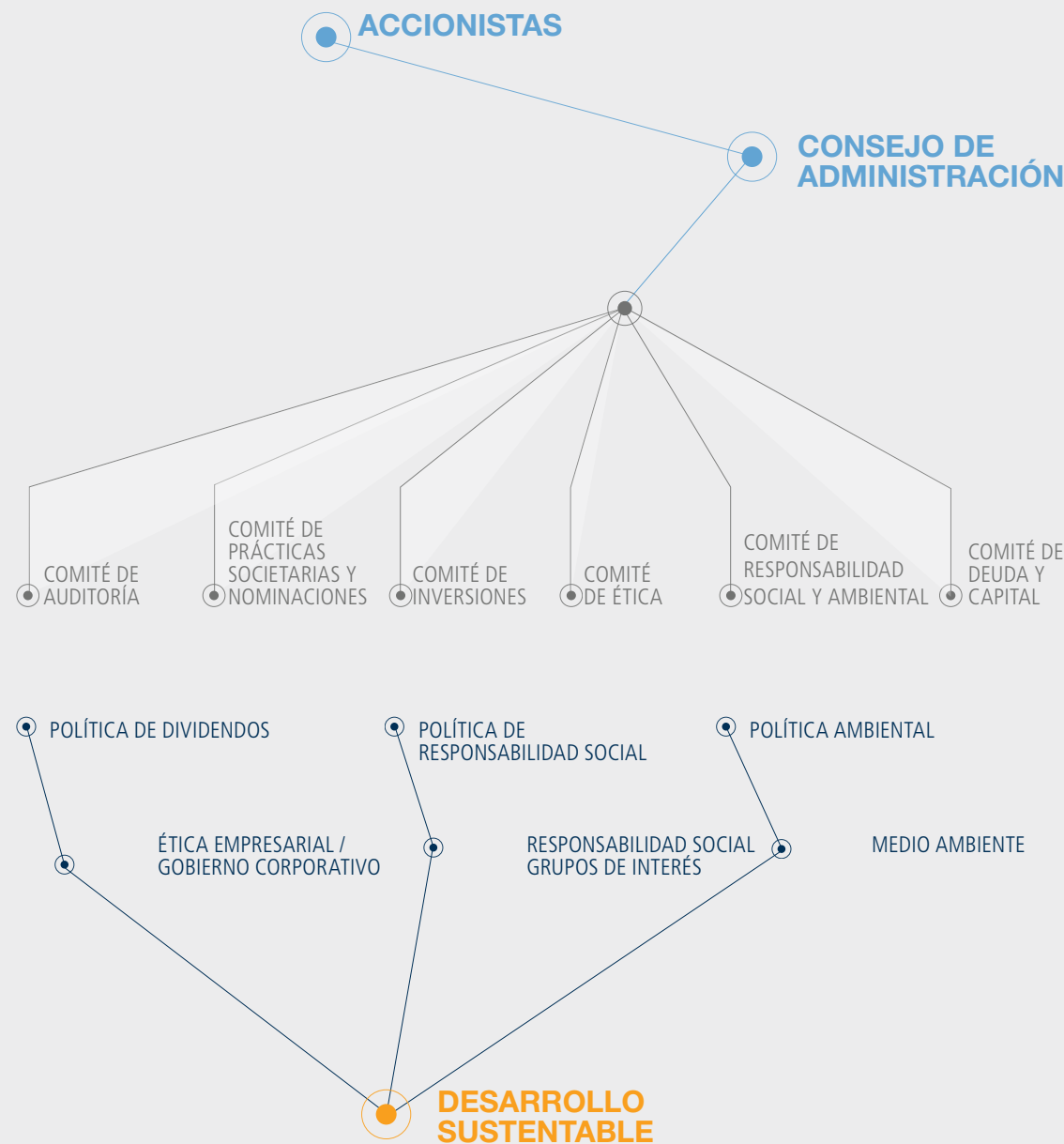


Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental es un comité permanente, responsable de determinar la estrategia, verificar el cumplimiento y evaluar el desempeño de la empresa en responsabilidad social e impacto ambiental.

El comité está integrado por expertos en estos temas e incluye por lo menos a un miembro del Consejo de Administración. El comité está integrado por un Presidente (Consejero Independiente), Director de Desarrollo, Consejero Patrimonial y Gerente de Desarrollo.

En Vesta, buscamos introducir nuestro compromiso ambiental y social en todas las decisiones de inversión que realizamos. Los proyectos que se presentan al Comité de Inversión para su aprobación deberán contar también con el visto bueno del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, lo cual garantiza el cumplimiento de la política ambiental y la identificación de posibles riesgos socioambientales.



Comité de Ética

Misión del Comité de Ética

Animar y sostener una reflexión de orden moral para convertir cada caso en ocasión de aprendizaje para la organización y que vaya constantemente enriqueciendo la conciencia ética, la confianza y el carácter de todos los colaboradores de la empresa.

Objetivos del Comité de Ética

1. Favorecer el cumplimiento del código de ética, desde el conocimiento, comprensión y asimilación del mismo por parte de la organización.
2. Determinar un sistema de consecuencias orientado a reforzar el cumplimiento del código.
3. Procesar las ideas, sugerencias, inquietudes, denuncias y retroalimentación de carácter moral construyendo recomendaciones a la organización congruentes con el sistema de consecuencias.
4. Identificar las áreas o temas donde las normas éticas (o el sistema de consecuencias) son insuficientes o no existen y, en su caso, establecer las necesarias.
5. Fortalecer el desarrollo de la cultura ética en la organización.

El Comité de Ética está a cargo de recibir y procesar cualquier tipo de queja o denuncia relacionada con la aplicación del código de ética, o cualquier violación a las reglas de la organización o grupo de interés. Asimismo, se ocupa de la implementación de cambios para poder tener un código de ética completo y actualizado.

Está integrado por expertos en estos temas e incluye por lo menos a un miembro del Consejo de Administración. Los miembros de este comité son: Presidente: Miembro independiente del Consejo de Administración, Abogado General y Director Regional.

Para comunicar cualquier idea, duda, sugerencia, comentario, denuncia o felicitación ponemos a su disposición el correo de dicho comité: etica@vesta.com.mx

Código de Ética - Conducta del negocio y línea de denuncias

Nuestro Compromiso Ético, publicado en el sitio web de la empresa, expresa la voluntad de Vesta y de su gente en esta materia. Conscientes de que las decisiones éticas son aquellas que cincelan cotidianamente el carácter de las personas y de las instituciones, dirigimos permanentemente nuestras acciones hacia el cumplimiento de este valor que consideramos vital dentro de nuestra organización.

Este documento es producto de la reflexión, el trabajo y el diálogo de representantes de los diversos grupos de interés que forman nuestra organización: clientes, accionistas, proveedores, colaboradores, socios del sector inmobiliario, sociedad y gobierno, medio ambiente y a través de los colaboradores, las familias.

Nuestro código aspira a ser una herramienta de uso cotidiano, cuyo objetivo es orientar la toma de decisiones frente a los dilemas éticos concretos que se nos presentan en el día a día. Cada momento en la historia de una organización presenta problemas específicos, en ocasiones inéditos, en temas de conducta moral. Este código ofrece una orientación con respecto a ella, no aspira a especular sobre el total de las situaciones hipotéticas que pueden presentarse a nuestra conciencia. Se pronuncia sobre situaciones críticas vigentes en este momento de la organización y debe, por lo tanto, concebirse como un documento abierto, que deberá enriquecerse en el futuro con la aportación de todos los grupos de interés en él representados, así como por la misma experiencia de aplicación del código.

CREEMOS EN LA INTEGRIDAD COMO UN PRINCIPIO BÁSICO DE NEGOCIO

El incumplimiento de este código puede dar lugar a sanciones y consecuencias tales como: llamada de atención, reprimenda fuerte, causa de la terminación de la relación laboral y acciones legales.

En Vesta, todas nuestras relaciones de negocio y con grupos de interés tienen como principio la integridad. Consideramos que este actuar ético representa nuestro factor de competitividad y diferenciación en el sector inmobiliario industrial en México y velamos por garantizarlo a través de un buen gobierno corporativo, transparencia y la implementación de políticas anticorrupción. En consecuencia, no hemos tenido incidentes relacionados con corrupción. Tampoco realizamos ningún tipo de aportaciones a partidos políticos ni personas relacionadas. Además, damos cabal cumplimiento a todas las disposiciones aplicables, incluida la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

Como resultado de este actuar ético y transparente, Vesta no ha sido objeto de multas significativas por incumplimiento de leyes, ni se han registrado denuncias respecto a incidentes de corrupción, discriminación, explotación infantil, prácticas monopólicas, trabajo forzado, violación a los derechos humanos ni a los derechos de los indígenas, actuaciones que claramente son inaceptables con base en nuestro Código de Ética. Cualquier violación de este tipo puede ser denunciada, de manera suscrita o anónima, en nuestra página de internet (vesta.com.mx) o bien al correo electrónico del Comité de Ética (etica@vesta.com.mx), el cual aplica para todos nuestros grupos de interés.

Valoramos la confidencialidad de nuestros clientes, por lo que se toman las medidas necesarias para la protección de datos personales y la fuga de información, tal como la inclusión de cláusulas de confidencialidad en nuestros contratos. Adicionalmente, la mayoría de la información que recibimos de nuestros clientes es de carácter público. Por respeto a terceros, nuestros programas de mercadotecnia no llevan a cabo publicidad de adhesión a estándares ni a códigos. Por consiguiente, no hemos tenido incidentes ni multas por este concepto. Ponemos a disposición de todos nuestros grupos de interés el correo electrónico etica@vesta.com.mx donde pueden enviar cualquier denuncia. Todas ellas son analizadas y se les da un seguimiento formal a través del Comité de Ética.





Departamento de Sustentabilidad

Entre las funciones principales del Departamento de Sustentabilidad está velar por el rumbo estratégico sustentable de la empresa. Éste le reporta directamente al Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y al Director General de la compañía. El informe anual integrado es revisado por el Director General, Director de Finanzas, Abogado General, Director Comercial, Departamento de Relación con Inversionistas, Director de Desarrollo y el Departamento de Sustentabilidad. Después de su revisión, el informe se publica para que pueda ser consultado por todos nuestros grupos de interés.

Durante 2014, Vesta participó en el proceso de selección para formar parte del Índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), el cual toma en cuenta estándares internacionales en temas de desempeño ambiental, social, gobierno corporativo, grupos de interés, cadena de suministro y productos, entre otros. Las empresas que participan en el índice son evaluadas a través de dos evaluadores independientes, expertos en temas de sustentabilidad. Vesta fue elegida como una de las 34 empresas más sustentables de México que cotizan en la BMV. La integración a este índice nos compromete a seguir invirtiendo, monitoreando y reportando el desempeño no financiero vinculado al desempeño financiero. Este índice nos da visibilidad ante nuevos inversionistas nacionales e internacionales.

El Departamento de Sustentabilidad pone a disposición de todos los grupos de interés el siguiente contacto para comunicar cualquier idea, duda, sugerencia o comentario: sustentabilidad@vesta.com.mx

Cabe mencionar que la compañía recibió el apoyo de DEG - Deutsche Investitions und Entwicklungsgesellschaft mbH (Banco de Desarrollo Alemán, quien fue inversionista de Vesta) para el desarrollo del Manual de Construcción Sustentable de Vesta.

Es importante señalar que, como parte de nuestra gestión sustentable del negocio, sabemos que Vesta está expuesta a tres tipos principales de riesgos: relacionados con el negocio, con México, con nuestras acciones y con nuestros accionistas principales. El Comité de Inversión, antes de realizar alguna inversión, identifica y cuantifica estos riesgos en la toma de decisión. La evaluación de estos riesgos arroja información que nos permite identificar oportunidades de negocio que se han vuelto una ventaja competitiva.



VESTA FORMA PARTE DEL ÍNDICE "IPC SUSTENTABLE" DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES

Riesgos

Riesgos relacionados con el negocio

- Situación económica de otros países
- Factores socio-políticos y ambientales que afectan prospectos de negocio o proyectos en curso
- Volatilidad de mercados financieros
- Cumplimiento de obligaciones contractuales
- Desaceleración del sector de nuestros clientes
- Obtención de financiamiento
- Fenómenos naturales
- Disposiciones legales, ambientales y de seguridad
- Sucesión de funcionarios clave
- Competencia
- Cambio climático

Riesgos relacionados con México

- Condiciones económicas de México
- Eventos socio-políticos
- Situación macroeconómica
- Tipo de cambio, inflación, tasas de interés, etc.
- Cambios en la legislación

Riesgos relacionados con nuestras acciones y con nuestros accionistas

- Precio de mercado de nuestra acción
- Principales accionistas - influencia en la operación
- Pagos de dividendos
- Venta masiva de acciones



“VEST IN CLASS” SIGNIFICA CONTAR CON UN EQUIPO EMPRENDEDOR Y ENFOCADO A RESULTADOS

EQUIPO DE EXCELENCIA

Nuestro equipo es el activo más importante de Vesta, por ello, retener y desarrollar su talento es crucial, ya que su dedicación y profesionalismo han contribuido a enriquecer nuestro trabajo y a lograr que tengamos el mejor equipo para el desarrollo de bienes raíces industriales en México. La mayoría de nuestros directores y funcionarios han trabajado en el mismo equipo durante más de 10 años y tienen un conocimiento especializado del mercado inmobiliario industrial del país. Lorenzo Manuel Berho Corona, nuestro fundador, Presidente y Director General, tiene 35 años de experiencia en el sector inmobiliario. El 28% de nuestro equipo ha trabajado en Vesta desde que iniciamos operaciones. La gestión de la empresa relacionada con el desarrollo y la administración se ejecuta de manera interna y la construcción y el mantenimiento de los inmuebles están a cargo de contratistas independientes contratados a través de un proceso de licitación.

Todos nuestros empleados trabajan en Vesta por convicción propia y cuentan con un contrato laboral. Son contratados mediante el mismo procedimiento formal y conforme a nuestro Código de Ética, en igualdad de oportunidades, sin

discriminación por motivos de raza, grupo étnico, sexo, creencias, religión, edad, discapacidad o preferencias sexuales. Por consiguiente, no hemos estado involucrados en ningún incidente de trabajo forzado o no consentido y, como ya se ha mencionado, contamos con la página de internet vesta.com.mx en la cual pueden levantarse denuncias de carácter anónimo ante el Comité de Ética.

Vesta contrata directamente a todos sus empleados a través de su subsidiaria Vesta Management, S. de R.L. de C.V., quien reúne los documentos que integran el expediente de cada uno, tales como identificación oficial, comprobante de domicilio, RFC, CURP y demás relacionados, según el puesto a desempeñar. Con esto garantizamos que todos sean mayores de edad. En cualquier caso, ponemos a disposición de todos nuestros grupos de interés el correo electrónico de nuestro Comité de Ética en caso de que desearan levantar alguna denuncia o manifestar alguna inquietud.

El 100% de nuestros empleados son de confianza, 0% de nuestros empleados tienen contratos temporales y en 2014, el número total de empleados fue de 36. Dado que trabajan tiempo completo, todos cuentan con los mismos beneficios y prestaciones sociales conforme a la ley: aguinaldo, prima vacacional, incapacidad y seguro social. Asimismo, dado que todos cuentan con un contrato laboral, ninguno está cubierto por un convenio colectivo y por consiguiente, no hay necesidad de dar preavisos de cambios organizacionales en dichos convenios ni incurrimos en violación del derecho de asociación.

64%
hombres




36%
mujeres

		2013	2014
No. de empleados	Hombre	19	23
	Mujer	11	13
	Total	30	36
	Edad promedio	43	41
	Mujeres a nivel directivo	0	0
	Mujeres a nivel gerencial	4	4
	Mujeres a nivel staff	7	9
No. de empleados por rango de edad	<25	3	0
	26-30	7	9
	31-35	3	6
	36-40	4	7
	>41	13	14
No. de empleados por cargo	Dirección	11	11
	Gerencia	11	13
	Staff	8	12

División de empleados por región

	2013		2014		Total
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	
Corporativo	10	7	13	8	21
Norte	1	3	2	3	5
Cd. Juárez	1	0	1	0	1
Bajío	6	1	5	1	6
Centro	1	0	2	1	3
	19	11	23	13	36

Rangos de edad de nuestros empleados por cargo jerárquico:

Nivel	Rango de edad	Hombre	Mujer	Total
 Director	< 30	0	0	0
	30-40	4	0	4
	41-50	2	0	2
	> 50	5	0	5
	Total	11	0	11
 Gerente	< 30	2	1	3
	30-40	5	1	6
	41-50	1	0	1
	> 50	1	2	3
	Total	9	4	13
 Staff	< 30	1	5	6
	30-40	1	0	1
	41-50	0	2	2
	> 50	1	2	3
	Total	3	9	12

Para lograr las mejores prácticas con nuestros empleados, contamos con el Comité de Prácticas Societarias y Nominaciones el cual, entre otras actividades, vigila las acciones del Director General, aprueba las compensaciones de directivos y está comprometido con proporcionar un ambiente de trabajo adecuado para el mejor desempeño de nuestros empleados. El Comité está presidido por un Consejero independiente, y por un miembro que forma parte del Comité de Ética. El presidente de este comité es el encargado de analizar temas referentes al personal.

Planes de compensación

En Vesta, hemos definido una política de remuneración acorde con las características del puesto que desempeña cada empleado. El Director General, el Director de Finanzas son los encargados de revisar los mecanismos de compensación, para lo cual se han elaborado en las matrices de compensación alineadas con los objetivos de la empresa. Además de estar alineada a los resultados económicos de la empresa, la compensación toma en cuenta los objetivos personales de acuerdo con la responsabilidad que cada uno tiene y definidos y acordados previamente.

Durante 2014 se llevó a cabo un ejercicio de planeación estratégica, dentro del cual uno de los pilares es el aspecto de capital humano: estrategias para retener empleados, planes de carrera y planes de compensación. Con el propósito de comparar la base de sueldos, salarios y prestaciones del 100% de nuestros empleados con las prácticas nacionales e internacionales dentro de nuestro sector, se llevan a cabo periódicamente estudios comparativos de prestaciones realizados por un tercero.

Como resultado del análisis anterior, estamos tomando las medidas necesarias para hacer los ajustes pertinentes. Asimismo, el análisis arrojó que nuestros niveles salariales más bajos son seis veces superiores el salario mínimo, la diferencia entre el salario mínimo y el máximo es de 19 veces y el salario promedio es 46 veces mayor al salario mínimo.

LA ATRACCIÓN, DESARROLLO Y RETENCIÓN DEL TALENTO SON PARTE FUNDAMENTAL DE NUESTRA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

En Vesta, todos nuestros empleados cuentan con un mecanismo de compensación variable a corto plazo. Asimismo, se definió un plan de compensación de largo plazo para directores y algunos ejecutivos relevantes estructurados con base en un componente dual, esto es, además del salario base comprende: (i) un esquema de remuneración variable de corto plazo (STI) pagado en efectivo y ligado a retornos operativos, métricas individuales y retornos a nuestros accionistas durante el año en curso; y (ii) un esquema de incentivo a largo plazo (LTI) pagadero, durante tres años, en acciones de la compañía, y ligado al retorno de las acciones de Vesta con relación al retorno generado por las acciones de nuestros pares ("Total Relative Return").

El plan estratégico de atracción y retención incluye un cambio físico de las oficinas corporativas, que contribuirá a mejorar el ambiente laboral, la productividad de los empleados y la comunicación entre las diferentes regiones y grupos de interés.

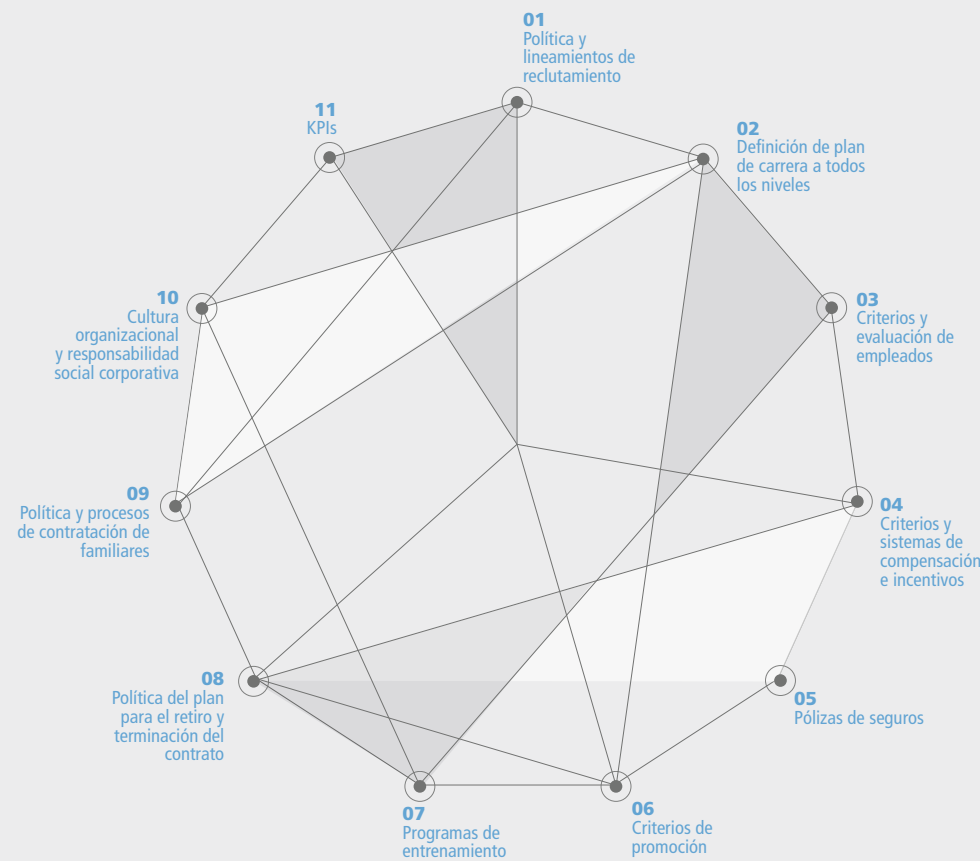
Planes de desarrollo "Vest in class"

Parte de nuestro espíritu emprendedor es el desarrollo de los empleados. Contamos con un programa de capacitación dentro de la empresa, a través del cual se impartieron 150 horas hombre de entrenamiento, enfocado en puestos gerenciales, lo que significa 4.2 horas hombre por empleado.

Además de la capacitación institucional, hemos adoptado el criterio de respetar las necesidades de cada uno de nuestros empleados en lo relacionado con su desarrollo profesional. Esto incluye cursos de capacitación personalizados, de acuerdo con su perfil e intereses personales. Todos nuestros empleados gozan de flexibilidad de horarios para asistir a cursos, maestrías o para impartir clases.

Los empleados en niveles directivos reciben una medición objetiva respecto a sus ingresos; su remuneración está estrechamente ligada al desempeño del valor agregado que les ofrecemos a todos nuestros grupos de interés. El 100% de nuestros empleados en puestos directivos recibieron una evaluación ligada a su desempeño profesional y el bono por desempeño del 18% de ellos está estrechamente vinculado al cumplimiento de objetivos de Sustentabilidad.

Vesta lleva a cabo una planeación de largo plazo en recursos humanos la cual tiene las siguientes características:



Planes de salud y seguridad

Todos los empleados cuentan con seguro médico de gastos mayores y, dependiendo del nivel, este beneficio se hace extensible al empleado y a sus dependientes económicos (cónyuge e hijos menores de 25 años).

Seguro	Inversión en 2014
Seguro médico y gastos mayores empleados	US\$23,238
Seguro médico y gastos mayores directores	US\$264,145
Seguro de vida empleados	US\$17,215
Total invertido en salud de empleados	US\$304,599

US\$304,599
invertido en salud de empleados

Además de lo anterior, todos los empleados de la compañía cuentan con un seguro de vida. De igual manera, y como parte de nuestras medidas para cuidar su salud, cada dos años el equipo directivo, esto es el 30% de ellos, tiene derecho a una revisión médica en instituciones de salud del país. Como se puede observar en el cuadro anterior, el total invertido en la salud de nuestros empleados ascendió a US\$304,599.

Nuestra política de maternidad y paternidad supera los beneficios de ley e incluye aspectos de flexibilidad de horario para la reintegración al ámbito laboral, con el propósito de permitir el balance entre trabajo y familia. Aunque en 2014 no hubo casos de licencias de maternidad ni paternidad, podemos afirmar que en años anteriores hemos tenido una tasa de retención del 100% tras los permisos respectivos. Esta política se aplica también en el caso de adopción de hijos.

Para Vesta, la seguridad de nuestros empleados es una prioridad. Contamos con una comisión de protección civil que representa a todos los empleados y se ocupa de coordinar al personal en la Ciudad de México en caso de temblores, incendios, inundaciones y/o riesgos sociales. No obstante, dado que, como ya se mencionó, no contamos con personal sindicalizado, no hay acuerdos de este tipo en temas de salud y seguridad en convenios colectivos.

Por otra parte, y por el giro de la empresa, 100% de nuestros empleados trabaja en oficinas, por lo que esto reduce el riesgo de accidentes laborales. De esta manera, de un total de 81,648 horas trabajadas en el año, no se registraron fatalidades ni días perdidos por este concepto.

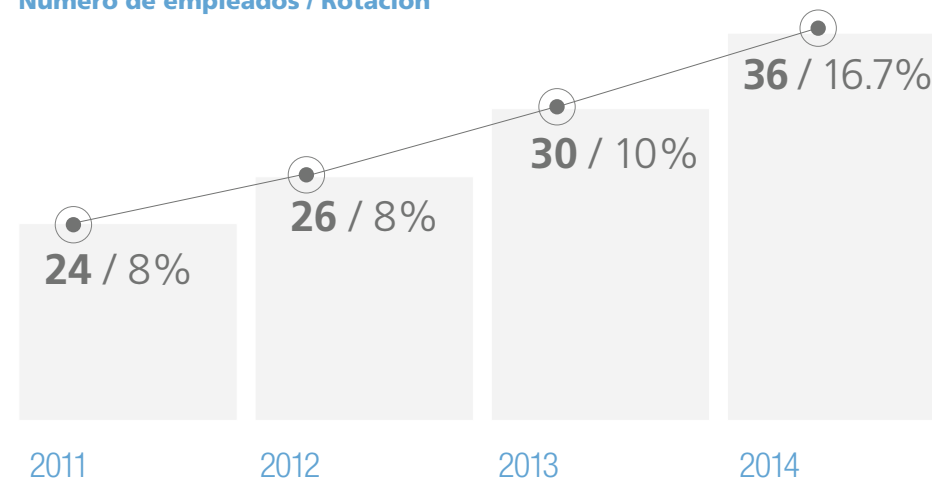
	2011	2012	2013	2014
Número de fatalidades Vesta	0	0	0	0
Número de fatalidades contratistas	0	0	1	0
Horas trabajadas			67,000	81,648
Índice de frecuencia	0	0	0	0
Tasa de días totales perdidos	0	0	0	0
Tasa de ausentismo	0	0	0	0

Reconocemos la importancia de los sistemas de seguridad y salud, por lo que cumplimos con todos los requerimientos de la ley en el 100% de nuestras oficinas y parques. No obstante, dado que la empresa no construye directamente, sino que recurre a terceros contratistas, no necesitamos certificaciones relacionadas con esta actividad.

Durante el año tuvimos dos multas por pago extemporáneo de impuestos y de licencia de construcción, las cuales ascendieron a US\$43,542. Se han tomado las medidas necesarias para evitar que esto ocurra en el futuro.

Cabe mencionar que, dadas nuestras prácticas laborales, el índice de rotación del personal es reducido, aunque se ha incrementado proporcionalmente en la medida en que aumentan los empleados. Entre 2013 y 2014, se registró un índice de rotación de 16.7%, aunque el número de empleados se incrementó de 30 a 36, esto es, 20%, con la contratación de seis empleados.

Número de empleados / Rotación



Este índice de rotación refleja que en Vesta hay estabilidad y retención de talento, como lo demuestra el que el promedio de permanencia dentro de la empresa es de 5.8 años.

Caso de estudio

PRÁCTICAS PROFESIONALES EN VESTA: una inversión estratégica

El objetivo del programa de prácticas profesionales que se llevó a cabo del 30 de mayo al 19 de junio de 2014 fue darles a los jóvenes participantes una visión de Vesta en el contexto del sector de bienes raíces industriales en México, sus tendencias y oportunidades.

El programa fue diseñado con el propósito de presentarles a siete jóvenes de tres países una amplia perspectiva de las enormes posibilidades que representa este sector en nuestro país. Así, al vincularlos con el equipo directivo de Vesta y sus accionistas a través de reuniones y visitas a nuestros desarrollos, los participantes profundizaron en el conocimiento del modelo operativo y de gestión de la compañía.

La experiencia para los participantes constó de dos partes: la primera fue teórica e incluyó una visión general de Vesta, su historia y modelos de desarrollo comercial e industrial, estrategia de crecimiento, su papel como empresa responsable, gobierno corporativo y ética, evaluación de proyectos, normas de construcción sustentable y certificaciones LEED. También constó de aspectos legales y de financiamiento para una empresa pública de bienes raíces, manejo de la relación con inversionistas, así como la presentación de reportes anuales.

La segunda parte fue práctica e incluyó presentaciones a nuestros grupos de interés, así como más de diez visitas a diversas instalaciones de nuestro portafolio — plantas automotrices, proyectos en desarrollo, visita al Centro de Ingeniería de GE, Parque Aeroespacial de Querétaro, oficinas generales de algunos de nuestros clientes, edificios industriales para comercio electrónico, entre otras, en las ciudades de México, Toluca, Querétaro y Juárez— y la instalación de paneles solares durante dos días, para beneficiar a comunidades en las que operamos, como parte del programa de responsabilidad social.

Cada uno de los participantes realizó una investigación sobre nuevas oportunidades de negocio de Vesta en México (ejemplo, e-commerce), y el programa concluyó con una presentación individual sobre Vesta en la Bolsa Mexicana de Valores.

Ésta fue sin duda una experiencia memorable y enriquecedora para todos los jóvenes, que influirá positivamente en su elección de carrera y que confirma nuestro compromiso con la sustentabilidad y la inversión en la educación de las generaciones futuras, lo cual, en palabras del CEO de Vesta, “es parte de nuestro legado a las generaciones futuras”.

EL OBJETIVO DEL PROGRAMA ES DARLE A LOS JÓVENES UNA AMPLIA PERSPECTIVA DE LAS OPORTUNIDADES DEL SECTOR DE BIENES RAÍCES INDUSTRIALES EN MÉXICO



...enfocada en la sustentabilidad

"VEST IN CLASS" ES MINIMIZAR EL IMPACTO
AMBIENTAL DE NUESTROS DESARROLLOS

62

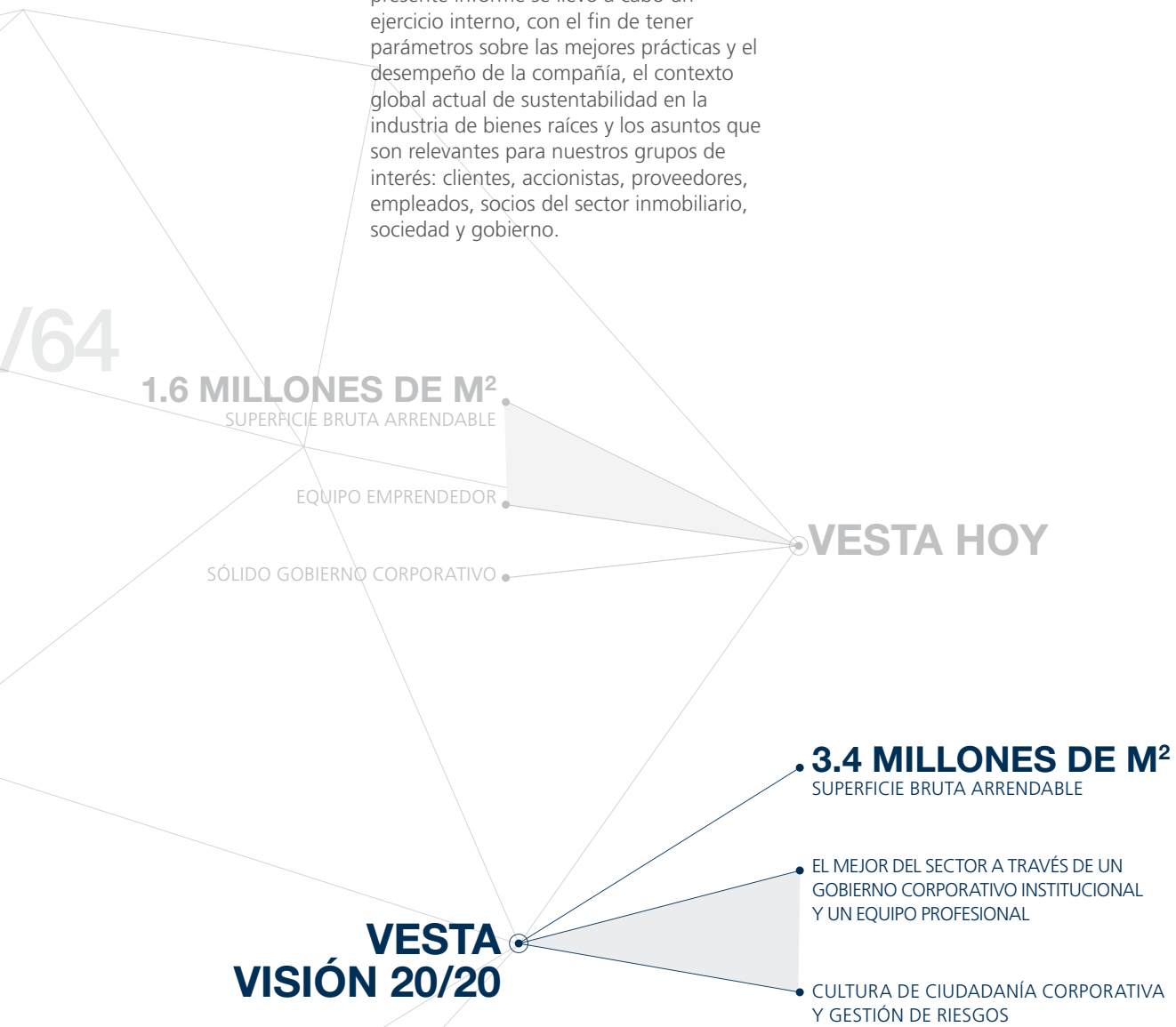
63

INCORPORAMOS A NUESTROS GRUPOS DE INTERÉS DENTRO DE NUESTRA ESTRATEGIA DE SUSTENTABILIDAD

COMPROMISO CON GRUPOS DE INTERÉS

Actuar de manera sustentable significa para Vesta construir nuestro negocio con una visión de largo plazo, fortaleciendo las relaciones con nuestros grupos de interés. Por ello, como parte del desarrollo del presente informe se llevó a cabo un ejercicio interno, con el fin de tener parámetros sobre las mejores prácticas y el desempeño de la compañía, el contexto global actual de sustentabilidad en la industria de bienes raíces y los asuntos que son relevantes para nuestros grupos de interés: clientes, accionistas, proveedores, empleados, socios del sector inmobiliario, sociedad y gobierno.

También se llevó a cabo un ejercicio de planeación estratégica que suma la visión de todas las áreas de la compañía hacia 2020, la cual se puede resumir en la siguiente tabla:



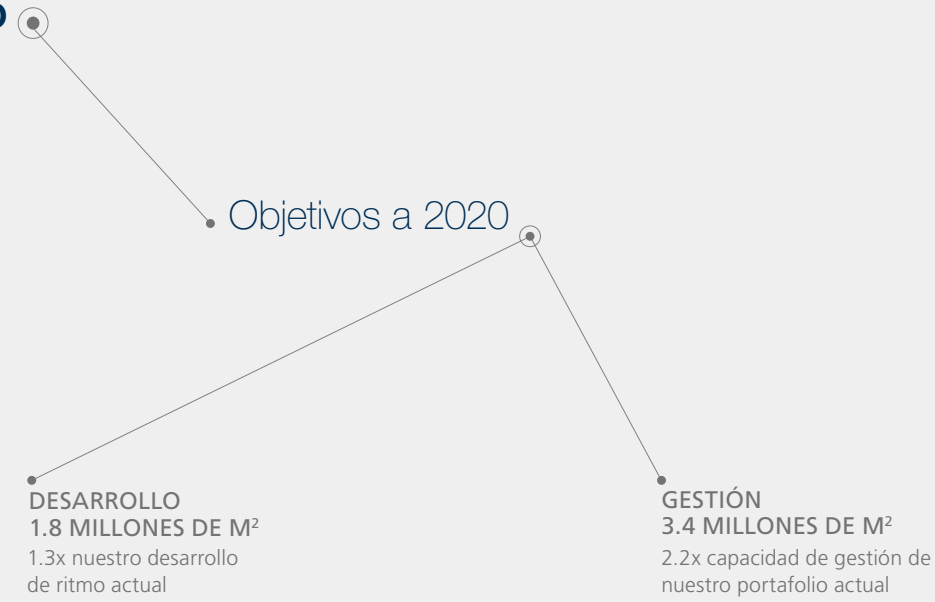
Componentes de la Visión Sustentable 20/20



De este ejercicio de planeación estratégica, desarrollado con terceros expertos en temas de planeación, con información de los empleados de Vesta y los grupos de interés y tomando en cuenta las perspectivas macroeconómicas y expectativas de la empresa, se identificaron riesgos y oportunidades, así como implicaciones para estos últimos.

Por otro lado, llevamos a cabo un ejercicio de materialidad interno, el cual será actualizado periódicamente tomando en cuenta cuatro factores principales de acuerdo al siguiente proceso:

CRECIMIENTO DEL PLAN ESTRATÉGICO



Capacidades clave actuales

- Cultura y liderazgo
- Talento
- Estructura
- Sistemas y procesos

Capacidades clave a potenciar

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

ESTRATEGIA DE NEGOCIO

- Planeación estratégica del negocio
- Planeación de crecimiento a 2020
- Riesgos del negocio

GRUPOS DE INTERÉS

- Juntas cara a cara con empleados e inversionistas
- Encuestas y retroalimentación de clientes, proveedores y contratistas
- Canales de comunicación abiertos

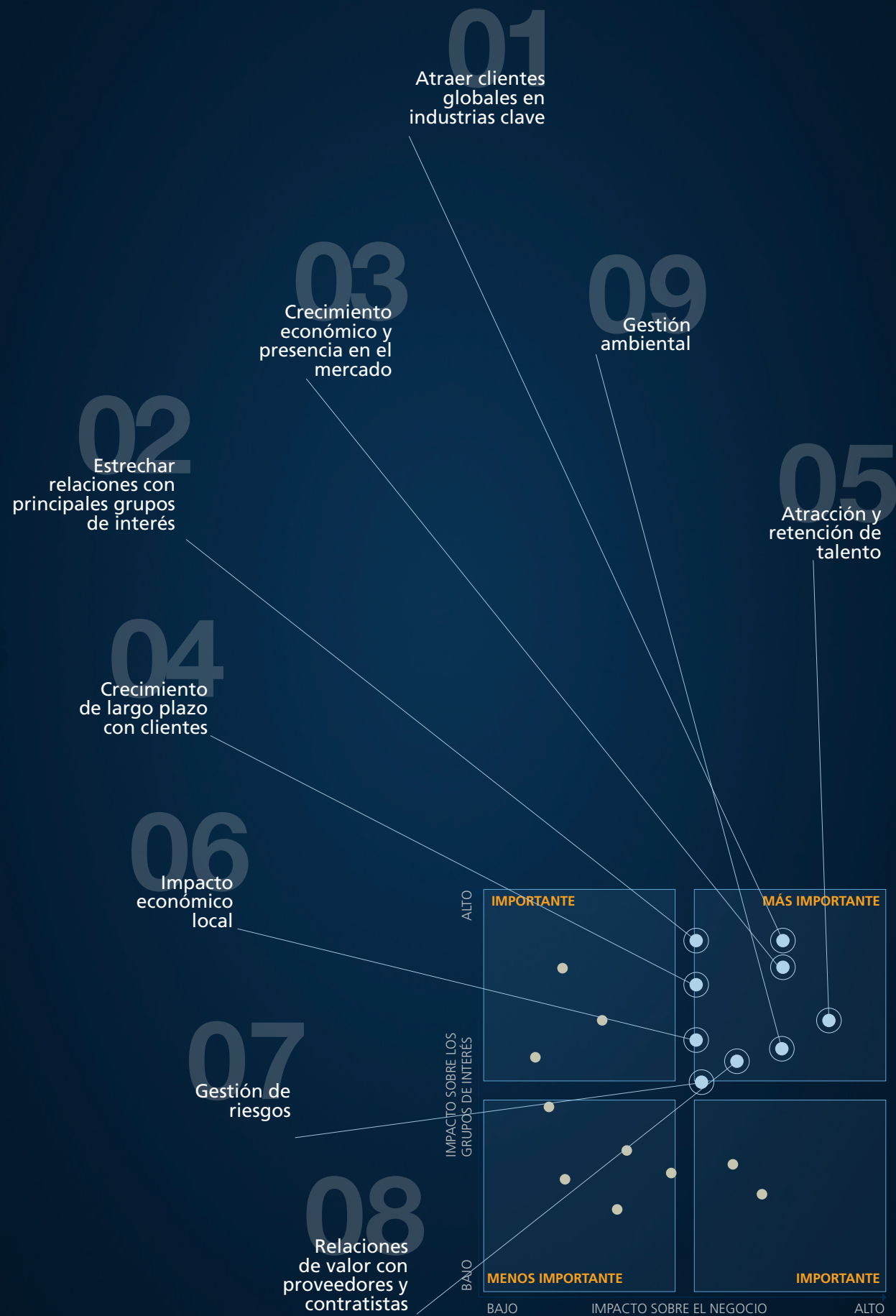
FACTORES EXTERNOS

- Parámetros de mejores prácticas en nuestro sector a nivel mundial
- Consultores externos contratados por Vesta
- Evaluadores e índices financieros y de sustentabilidad
- Auditoría de información no financiera

DESEMPEÑO NO FINANCIERO

- Proyectos regionales
- Iniciativas de responsabilidad social y ambiental con nuestros diferentes grupos de interés

Esta mezcla de factores nos llevó a identificar los temas materiales para la sustentabilidad de Vesta. En este momento se le da seguimiento y prioridad a los mismos con base en el nivel de riesgo para el negocio y los grupos de interés.



Una vez definidos los temas más importantes para nuestros grupos de interés, tenemos el compromiso de mantenerlos informados con transparencia, responsabilidad, oportunidad y de acuerdo con las necesidades de información específicas de cada grupo. Para ello contamos con diversos canales de comunicación y retroalimentación.

Tipo de comunicación	Frecuencia de contacto	Propuesta de valor de Vesta		
Cientes				
Encuesta de Satisfacción de Clientes	Permanente	Ofrecer edificios y parques industriales clase A con la mejor ubicación Ofrecer la mejor calidad de ingeniería y arquitectura Alto grado de servicio al cliente y capacidad de ejecución		
Reuniones continuas grupales e individuales				
Programa de mantenimiento de edificios y renovación de contrato				
Participación en eventos y foros de la industria en las diferentes regiones				
Día del Inquilino				
Participación en proyectos conjuntos de responsabilidad social local				
Presencia en medios				
Artículos de investigación en revistas especializadas				
Inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos				
Página web				
Accionistas				
Asamblea de Accionistas	Permanente	Generación de valor Portafolio moderno Altas tasas de retorno		
Llamada trimestral contemplando un espacio para Q&A con los directivos				
Informe anual integrado				
Reporte anual a la BMV y CNBV				
Oficina de Relación con Inversionistas				
Participación en foros de inversión				
Juntas cara a cara con accionistas, inversionistas, analistas financieros, tenedores de deuda y bancos				
Visitas a las propiedades y parques industriales				
Página web				
Proveedores				
Abierta interacción y cercanía en el lanzamiento del concurso para la selección de contratistas	Permanente	Credibilidad Solvencia de pagos		
Reuniones de trabajo y llamadas				
Envío de reporte semanal durante el proceso de construcción				
Desarrollo de proveedores a través de manual de construcción sustentable de Vesta				
Empleados				
Revisión directiva trimestral	Permanente	Proporcionar el mejor lugar para trabajar Ambiente de trabajo que fomente el aprendizaje Desarrollo profesional y personal Compensación justa y responsable		
Participación en eventos y conferencias				
Programas de capacitación				
Evaluaciones de desempeño				
Correo de denuncias				
Boletín de comunicación interna mensual				
Página web				
Política de puertas abiertas para ver a cualquier director				
Newsletter electrónico				
Socios del sector inmobiliario				
Participación activa en asociaciones del sector	Permanente	Relaciones de largo plazo Capacidad de respuesta		
Participación como conferencistas y patrocinios en eventos del sector				
Reuniones continuas con brokers				
Visitas a edificios y parque industriales				
Entrevistas en medios				
Artículos de investigación en revistas de la categoría				
Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables				
Sociedad				
Participación en proyectos locales con la comunidad donde operamos			Permanente	Relación de largo plazo Credibilidad Impacto económico directo e indirecto
Comunicación abierta antes y durante el desarrollo de nuestros parques industriales				
Correo de denuncias				
Publirreportajes en periódicos de difusión en las regiones donde estamos presentes				
Artículos de investigación en revistas de la categoría				
Invitación a prensa a eventos de inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos				
Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables				
Página web				
Gobierno				
Participación activa en foros y eventos enfocados en atraer inversión extranjera	Permanente	Estrechar relaciones para ayudar a desarrollar y capitalizar proyectos clave		
Reuniones y llamadas				
Artículos de investigación en revistas especializadas				
Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables				

ESTAMOS COMPROMETIDOS CON UNA CULTURA DE TRASPARENCIA

COMUNICACIÓN CON GRUPOS DE INTERÉS

Además de informar a nuestros grupos de interés mediante las acciones antes descritas, damos respuesta a las preocupaciones y temas de mayor trascendencia para todos ellos a través de los diferentes canales de comunicación. El canal principal es nuestra página web por medio del correo: info@vesta.com.mx. Toda la información que llega es analizada y canalizada al área correspondiente. En su mayoría, recibimos ofertas de servicios, solicitudes de empleo, oferta de terrenos o edificios industriales, así como requerimientos de información de nuestro negocio.

Como canal de comunicación con respecto a información para inversionistas, contamos con el correo investor.relations@vesta.com.mx, el cual es atendido directamente por el área de relación con inversionistas.

Estas comunicaciones se analizan y se turnan al área correspondiente, la cual hará las recomendaciones pertinentes o las dará por concluidas, cualquiera que sea el caso. Cabe mencionar que todas las comunicaciones se manejan con absoluta confidencialidad.

PERSPECTIVA SOCIAL

Somos conscientes del impacto que nuestras operaciones tienen en la sociedad y en el desarrollo industrial del país. Los beneficios de nuestros proyectos en las comunidades donde operamos son evidentes: proporcionan desde empleo a la mano de obra calificada, transferencia de conocimiento, hasta la derrama económica que generan las acciones e iniciativas en materia de educación y medio ambiente.

Hemos sido consistentes en nuestra política de inversión en acciones de impacto social invirtiendo US\$0.01 por pie cuadrado rentado anualmente. Además, hemos sumado a nuestros grupos de interés a iniciativas sociales, con lo que estamos convencidos de generar un efecto multiplicador en beneficio de las comunidades donde operamos. En 2014 invertimos US\$142,172 en iniciativas de impacto social, beneficiando a la sociedad civil y a nuestros grupos de interés.

En el 80% de las regiones donde nos ubicamos hemos implementado diversos programas de desarrollo con las comunidades locales, y de acuerdo con nuestro compromiso de responsabilidad social, nos enfocamos en tres líneas principales:

- Proyectos conjuntos con nuestros clientes y otros grupos de interés
- Proyectos en las comunidades donde operamos
- Proyectos que incluyen a nuestros empleados

Conjuntamente con nuestros grupos de interés, invertimos más de 842 horas hombre en proyectos sociales en beneficio de la sociedad civil.

Por otra parte, y derivado de nuestra cultura organizacional, consideramos crucial participar activamente en instituciones, asociaciones y organizaciones de la sociedad civil relacionadas con los objetivos de la compañía, con el propósito de influir en las discusiones y el desarrollo de leyes y políticas públicas que atañen a nuestro sector.

De igual manera, participamos en asociaciones de la industria a niveles local y regional, con el fin de influir positivamente en decisiones que le den sustentabilidad al sector. Durante el año llevamos a cabo diversas actividades encaminadas a este propósito.



Lorenzo Berho, Director General de Vesta

Presidente del Consejo Latinoamericano de Real Estate Network de YPO/WPO, cuyo propósito es compartir las mejores prácticas del negocio inmobiliario, así como elevar la profesionalización de las empresas a través de la educación de los líderes.

Presidente del comité bilateral México-Alemania del COMCE (Consejo Mexicano de Comercio Exterior), encargado de fortalecer la alianza estratégica entre estos dos países a través de inversión, comercio, transferencia tecnológica y formación profesional.

Rodolfo Balmaceda, Director de Comunicaciones de Vesta

Desde diciembre de 2013, Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPI), encargada de contribuir a que México cuente con los mejores estándares en infraestructura industrial para incrementar la competitividad del país para beneficio de usuarios de manufactura y logística, influir en crear conciencia para que los desarrollos se lleven a cabo de forma sustentable y contar con elementos que contribuyan a generar más empleo.

Eliás Laniado Laborín, VP Nuevos Negocios y Juan Carlos Talavera, VP Nuevos Negocios

Participación activa en organizaciones independientes para promover las vocaciones específicas de sus estados (Baja California y Chihuahua) en diferentes disciplinas, para atraer inversión y asegurar procesos transparentes y eficientes.

Juan Carlos Talavera, VP Nuevos Negocios

Preside el Consejo Coordinador Empresarial de Ciudad Juárez para contribuir a la promoción y el desarrollo de los problemas más importantes, específicamente influir para reducir los niveles de inseguridad.

Francisco Estrada, VP Nuevos Negocios

Preside la Asociación de Parques Industriales del Bajío para contribuir a que la zona del Bajío incremente su competitividad, promoción y desarrollo.

Vesta contribuye a través de sus desarrollos directa e indirectamente a la generación de empleos. Se trata de empleos calificados, relacionados con manufactura de alto valor agregado, lo cual a su vez detona un nivel de educación profesional y especializado para trabajadores mexicanos.

ADOPTA UNA ESCUELA: muestra de compromiso social

En Vesta nos sentimos orgullosos del impacto comunitario que tenemos en las regiones donde operamos. Ejemplo de ello es nuestro programa de responsabilidad social "Adopta una Escuela", lanzado en 2014, el cual tiene como objetivo apoyar a escuelas aledañas a nuestros parques industriales para potencializar los estudios de los alumnos de la comunidad integrando a nuestros empleados, proveedores, sociedad civil, maestros y gobierno local.

"Adopta una Escuela" es una iniciativa estratégica que nos ayuda a posicionarnos como ciudadanos corporativos en las localidades donde tenemos presencia. No se trata de filantropía, sino de convertir retos comunitarios en una oportunidad de alianza con nuestros grupos de interés locales.

Nuestro primer proyecto fue la Escuela Primaria Faustino Arciniega Morales, en San Blas, Municipio de Toluca, a unas cuerdas de nuestro parque Vesta Park Toluca II. Después de llevar a cabo pláticas con los directores y maestros y de realizar un sondeo con líderes de la comunidad, iniciamos los trabajos de adecuación de la escuela con la participación de ocho contratistas y 14 obreros. Estos trabajos incluyeron la instalación de paneles fotovoltaicos, infraestructura hidráulica y eléctrica, remodelación de los salones de clase y rehabilitación de áreas comunes y deportivas, con un total de 780 horas hombre invertidas.

Gracias al trabajo conjunto con proveedores, hoy esta escuela se posiciona a la vanguardia en temas de energía renovable en el país, siendo de las pocas primarias públicas que cuenta con paneles solares para uso didáctico y generación de energía renovable en el país, lo que les permite a los alumnos tener una experiencia vivencial de un panel solar fotovoltaico en operación para su aprendizaje y ahorro en el pago de energía eléctrica de la escuela. Se impartieron más de 60 horas hombre de capacitación en energía renovable a estudiantes, docentes y padres de familia.

El impacto de esta iniciativa es innegable. Beneficiamos directamente a 49 niños y 35 familias, cinco de las madres de familia trabajan en naves industriales de Vesta. Además, nos ha permitido estrechar la relación con líderes comunitarios, maestros, alumnos, padres de familia y autoridades locales, dando como fruto una relación ejemplar empresa-comunidad-gobierno, donde cada uno tiene un papel fundamental.

Hoy más que nunca vemos que la licencia para operar tiene que estar avalada por las comunidades aledañas a nuestras instalaciones y que programas como Vesta "Adopta una Escuela" fortalecen nuestra relación con proveedores y clientes, estrechan los vínculos comunitarios y lanzan un gran mensaje estratégico a las autoridades locales.

Caso de estudio

172



RESUMEN DE NUESTRO DESEMPEÑO SOCIAL

Desempeño y prioridades sociales

Pasado 2013	Presente 2014	Estatus	Futuro	
			Mediano plazo	Largo plazo
<ul style="list-style-type: none"> Calificación IPC Sustentable por evaluador: Universidad Anáhuac: 3.80/10 EIRIS: 15/60 	<ul style="list-style-type: none"> Formamos parte por primera vez del índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores Calificación IPC Sustentable por evaluador: Universidad Anáhuac: 7.27/10 EIRIS: 28/60 	■	<ul style="list-style-type: none"> Permanecer en el IPC Sustentable de la BMV 	<ul style="list-style-type: none"> Ser líder en sustentabilidad en la industria
<ul style="list-style-type: none"> Bloomberg ESG disclosure score total: 21.9 	<ul style="list-style-type: none"> Bloomberg ESG disclosure score total: 32.6 	■	<ul style="list-style-type: none"> Mejorar nuestra calificación en ESG de Bloomberg 	<ul style="list-style-type: none"> Ser referente en la industria por transparencia de la información
<ul style="list-style-type: none"> Definición de participación en índices internacionales 	<ul style="list-style-type: none"> Participación por primera vez en el Green Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB): 32/100 	■	<ul style="list-style-type: none"> Continuar participando en índices internacionales del sector 	<ul style="list-style-type: none"> Atraer inversiones a través de la participación en índices de desempeño
<ul style="list-style-type: none"> Iniciativas sociales en el 50% de las regiones donde operamos Contamos con lineamientos de acción social 	<ul style="list-style-type: none"> Iniciativas sociales en el 75% de las regiones donde operamos bajo lineamientos de acción social 	■	<ul style="list-style-type: none"> Implementar iniciativas alineadas a la estrategia de inversión social Incrementar la participación de las regiones donde operamos 	<ul style="list-style-type: none"> Participación en el 100% de las regiones donde operamos
<ul style="list-style-type: none"> El 50% de los colaboradores de Vesta participaron en acciones voluntarias 	<ul style="list-style-type: none"> Se benefició a 193 personas Se invirtieron 842 HH en iniciativas sociales Se invirtieron US\$142,172 en iniciativas con impacto social Se donaron US\$10,345 al CRIT de Baja California 	■	<ul style="list-style-type: none"> Mantener mecanismos de medición de los impactos sociales 	<ul style="list-style-type: none"> Establecer KPIs integrados a la estrategia
<ul style="list-style-type: none"> Se creó el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental que le reporta directamente al Consejo de Administración 	<ul style="list-style-type: none"> Se llevaron a cabo dos reuniones de Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y una junta de trabajo, a las cuales asistieron el 100% de sus miembros 	■	<ul style="list-style-type: none"> Fortalecer la relación con grupos de interés a través de proyectos conjuntos 	<ul style="list-style-type: none"> Establecer una estrategia de verificación del desempeño de la inversión social
<ul style="list-style-type: none"> Se impartió un taller de ética para los colaboradores El 30% de los colaboradores recibió evaluación de desempeño 	<ul style="list-style-type: none"> Todos los colaboradores cuentan con un sistema de compensación variable de corto plazo 30% de los colaboradores cuentan con un sistema de compensación variable a largo plazo 	■	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de objetivos estratégicos de Recursos Humanos Implementar una encuesta de satisfacción/clima laboral de empleados 	<ul style="list-style-type: none"> Establecer un Plan de Carrera para todos nuestros colaboradores Buscar que todos los colaboradores reciban una revisión anual de desempeño
<ul style="list-style-type: none"> Se monitorea, reporta y publica la información no financiera en nuestros reporte integrado y página web 	<ul style="list-style-type: none"> Se publicó nuestro segundo informe anual integrado bajo lineamientos GRI el cual se descargó 3,699 veces en 21 países Se auditó a través de un tercero independiente la información pública no financiera a petición de un inquilino 	■	<ul style="list-style-type: none"> Ampliar la cobertura de indicadores de desempeño Continuar comunicado a grupos de interés 	<ul style="list-style-type: none"> Auditar cada año nuestros indicadores de desempeño
	<ul style="list-style-type: none"> Se creó un boletín para los colaboradores de Vesta 	■	<ul style="list-style-type: none"> Ampliar alcance del boletín a distintos grupos de interés 	<ul style="list-style-type: none"> Involucrar a grupos de interés en el contenido del boletín
	<ul style="list-style-type: none"> Participamos activamente en dos conferencias internacionales con inversionistas responsables 	■	<ul style="list-style-type: none"> Atraer potenciales inversionistas responsables a la compañía 	<ul style="list-style-type: none"> Explorar diferentes mecanismos de financiamiento de largo plazo con lineamientos de sustentabilidad

■ En proceso ■ Terminado

73/

PERSPECTIVA AMBIENTAL

Vesta únicamente desarrolla inmuebles industriales para renta y, en la mayoría de los contratos, el inquilino es responsable de pagar lo que consume. Los rubros industriales comprenden desde centros de distribución hasta industria manufacturera. Por tal motivo, la intensidad de la energía depende de los procesos de los inquilinos, sobre los cuales Vesta no tiene control, aunque dentro de nuestras propuestas se incluyen recomendaciones de ecotecnologías, ecoeficiencias y certificaciones.

No obstante, en los aspectos donde tenemos influencia, buscamos ofrecer productos altamente eficientes. Por ejemplo, todos los edificios construidos este año cuentan con iluminación exterior ahorradora de energía. Además, nos hemos dado a la tarea de instalar sistemas de energía renovable en las naves de nuestros inquilinos, con el propósito de contrarrestar los efectos del consumo de energía eléctrica equivalente a la iluminación exterior del inmueble que no proviene de fuentes limpias.

Independientemente de que nuestros desarrollos se encuentran únicamente en zonas con uso de suelo industrial, antes de la construcción de los edificios llevamos a cabo un análisis de impacto ambiental, con lo que nos aseguramos que nuestras operaciones no afectan zonas naturales protegidas ni zonas con un alto valor en biodiversidad. Por tanto, no afectamos hábitats naturales ni especies amenazadas.

Conforme a nuestra estrategia en Vesta desarrollamos inmuebles nuevos de tipo inventario, así como edificios a la medida y parques a la medida. Para proporcionar productos eficientes, desarrollamos en 2012, en conjunto con DEG, un Manual de Construcción Sustentable con el propósito de contribuir a incorporar los principios de sustentabilidad en las propiedades industriales de la compañía y de esta manera, fortalecer nuestro compromiso con el entorno y la sociedad.

Las estrategias planteadas en el manual se enfocan en el desarrollo de mejores prácticas, desde la selección y el desarrollo del terreno, la adquisición y gestión de materiales y recursos, hasta el desarrollo de un plan óptimo de supervisión que verifique que las instalaciones de energía y agua funcionen adecuadamente. Otros ejemplos de lo que incluye el manual son:



Sitios sustentables: medidas para reducir la contaminación y afectación del sitio, tales como planes de paisaje a base de vegetación nativa o de fácil adaptación con requerimientos mínimos de irrigación; uso de mejores prácticas en el tratamiento de aguas residuales en parques industriales.



Eficiencia en el uso de agua: con dispositivos para ahorrar agua que se instalan en edificios y jardines; propuesta de paisaje a base de vegetación nativa o de fácil adaptación con requerimientos mínimos de irrigación; uso de mejores prácticas en el tratamiento de aguas residuales en parques industriales.



Energía y atmósfera: especificación de materiales en muros, fachada, ventanas y domos para un mejor desempeño energético de la nave; requerimientos mínimos de sistemas de aire acondicionado e iluminación para reducir el consumo energético del edificio y mantener niveles de confort e iluminación óptimos; propuesta de sistema de luminarias LED para alumbrado exterior en naves y parques industriales; sistemas de energía renovable para la producción de energía eléctrica.



Materiales y recursos: uso de materiales ambientalmente preferentes como materiales regionales y con contenido reciclado; planes para el manejo eficiente de los residuos de la construcción.



Calidad ambiental en interiores: especificación de materiales de baja emisividad para mejorar la productividad y el bienestar de los usuarios; maximización de iluminación natural y acceso a vistas; control de calidad de aire y confort térmico en interiores.

Gestión de materiales

Las materias primas que más se consumen en nuestros edificios son concreto, acero estructural y lámina. De igual manera, buscamos aumentar el consumo de materiales reciclados o con un contenido alto de material reciclado. Nuestros edificios tienen un alto potencial para ser reciclables y reutilizados al final de su vida útil.

Producto	Unidad	Cantidad
Concreto	m ³	74,989
Acero estructural	ton	4,745
Lámina	ton	1,268

*Incluyen todos los edificios terminados durante 2014 – 214,096 m²

Gestión energética

Vesta es consistente con sus productos así como en sus operaciones. Hasta el momento el 40% de las oficinas cuentan con certificaciones LEED (Ciudad Juárez y Querétaro) y tenemos como objetivo certificar también las oficinas corporativas. Tener oficinas con esta certificación internacional ha inspirado a nuestros clientes, dando como resultado que ahora, en las regiones antes mencionadas, algunas de las naves están certificadas. Estos casos de éxito son un ejemplo de cómo fomentar una operación más eficiente. Este año se certificaron LEED las oficinas de Querétaro, el edificio de Bombardier MA-2 y la nave de Bombardier Recreational Products (BRP).

En los cuadros siguientes presentamos nuestros consumos de energía, directos e indirectos, así como la intensidad de energía en inmuebles en 2013 y 2014.

Consumo directo e indirecto de energía desglosado por fuentes primarias

	2013		2014	
	kWh	GJ	kWh	GJ
Consumo energético ubicaciones existentes	116,427	419.13	243,620*	877.03
Consumo energético ubicaciones nuevas	10,972	39.49	139,603	502.57
Total	127,399	458.63	383,223	1,379.60
Inversión	US\$26,297.2		US\$99,967.3	

*Incluye ubicaciones que no fueron monitoreadas en 2013

Capacidad fotovoltaica instalada	2013	2014	Objetivo 2015*
kWp	34.30	93.14	89.55
Acumulado	34.30	127.44	216.99
Crecimiento	-	272%	70%

*Sujeto a crecimiento esperado del portafolio

Intensidad de la energía en inmuebles

	2013	2014
kWh por empleado	4,246.6	9,942.8
kWh por m ²	.1	.2

Gestión del agua

Con el propósito de monitorear el consumo de agua, durante 2013 realizamos un ejercicio de medición a través de un tercero independiente. El ejercicio consistió en analizar los recibos y las lecturas del consumo de agua de 2012 a 2014 y cruzar la información. Dado que el ejercicio arrojó resultados mixtos, optamos por colocar en los parques industriales medidores de agua de última generación para así poder medir los consumos con mayor exactitud. Tomando en cuenta que los parques que operamos es donde tenemos injerencia y que además podrían tener los consumos más altos, vamos a enfocarnos en monitorearlos.

Consumo de agua en los parques Vesta Park I y El Coecillo:

Parque	2014
Vesta Park I	7,213 m ³
El Coecillo	8,636.3 m ³

El alcance de estas mediciones se incrementará año con año.

En los parques se han implementado iniciativas para captar el agua, así como para su tratamiento y reutilización para riego, lo cual reduce significativamente el consumo de agua potable. Cabe destacar que Vesta no ha afectado ninguna fuente de agua por nuestra captación de agua.

Gestión de emisiones, vertidos y residuos

Por la naturaleza de nuestro negocio, las emisiones principales de Vesta corresponden al uso de energía eléctrica. Las emisiones de carbono de energía eléctrica de la empresa fueron:

2013	2014
64* ton CO ₂ e	179* ton CO ₂ e

*Alcance: emisiones equivalentes derivadas del consumo directo de energía eléctrica

Impacto de las operaciones en la emisión de GEI

	2013	2014
Ton CO ₂ / empleado	2.1	5
Kg CO ₂ / m ²	.05	.1

*Alcance: consumo directo de energía eléctrica

En cuanto a la intensidad de las emisiones de GEI, estas son las siguientes:

2013	2014
1.1 ton de CO ₂ por ventas	2.6 ton de CO ₂ por ventas

*Alcance: consumo directo de energía eléctrica

Al ser únicamente desarrolladores de los parques industriales, no generamos emisiones directas de NOx, SOx ni de otro tipo.

Vesta ha llevado a cabo importantes iniciativas para ayudar a reducir emisiones y contar con un portafolio moderno, que incluye edificios con certificación LEED, así como con nuestra certificación interna para edificios inventario llamada Eco-Efficient. No obstante, debido a que nos dedicamos únicamente a desarrollar los edificios industriales, a través de project managers independientes nos aseguramos que los contratistas cumplan con todos los requerimientos de construcción sustentable, que incluyen la utilización de refrigerantes ecológicos para reducir el impacto en caso de fugas, así como transformadores sin PCBs.

Todos nuestros vertidos son generados en las áreas de servicios, de acuerdo con las especificaciones requeridas. Además, llevamos a cabo mediciones constantes para monitorear la calidad del agua. Los residuos más significativos son los lodos de las plantas de tratamiento de aguas residuales y mantenimiento de los parques y oficinas, los cuales son retirados por una empresa certificada en gestión de residuos. Cabe mencionar que no se han reportado derrames significativos ni transportamos residuos peligrosos.

LLEVAMOS A CABO ACCIONES "ECO-EFICIENTES" PARA REDUCIR NUESTRO IMPACTO AMBIENTAL

Durante 2014, el total de multas ambientales pagadas por Vesta ascendió a US\$4,398 por el atraso de la construcción del impacto regional. Se han tomado las medidas necesarias de prevención, mitigación y remediación.

El agua tratada en los parques de Vesta cuenta con la calidad permitida para ser vertida a cuerpos naciolae y también para poder ser reutilizada. Contamos con un sistema de revisión y monitoreo de calidad del agua tratada y no se ha reportado ninguna afectación por nuestras actividades.

Por otra parte, debido a que todos los edificios de Vesta tienen una vida útil aproximada de 30 a 50 años, ninguno ha llegado al final de su vida útil.

Asimismo, y dado que nosotros únicamente administramos los desarrollos, no tenemos trabajadores que se desplacen del sitio de trabajo; esto recae en los contratistas que realizan la construcción y en las empresas que operan dentro de nuestros edificios.

30 a 50
años aproximados de vida útil de cada uno de nuestros edificios

A continuación presentamos el total de gastos e inversiones ambientales:

Inversión en US\$	2014
Energía fotovoltaica	276,753
Cambios de luminarias LED	54,112
*Alumbrado Exterior LED en edificios inventario	460,902
Total	791,767

* Edificios inventario - 90,267m²

Caso de estudio

TECNOLOGÍA SUSTENTABLE con visión de futuro

Conscientes de que la energía solar fotovoltaica representa una de las fuentes de energía limpia con mayor viabilidad en el futuro, ya que produce electricidad de origen renovable y sin emisiones, en Vesta hemos decidido utilizar esta tecnología, que ya incluimos en varios de nuestros parques industriales.

Asimismo, dado que nos dirigimos a un sector de clientes multinacionales — compañías internacionales que comparten nuestros principios empresariales— esta acción se traduce en un valioso activo que no sólo deriva en beneficios económicos para nuestros inquilinos sino en un compromiso con el medio ambiente de las regiones en las que operamos.

Los sistemas instalados generan el equivalente al consumo de la energía de áreas comunes y por medio de pantallas instaladas podemos conocer en tiempo real la cantidad de energía que se está generando.

El cuadro siguiente presenta el resumen de las instalaciones solares fotovoltaicas en diversas regiones. Contamos con una capacidad instalada para generar 200 MWh de energía al año, lo que significa dejar de emitir casi 100 toneladas de CO₂.

Región	Capacidad (instalada al 31 de diciembre de 2014)	Generación anual (estimada para 2015)	Reducción de CO ₂ (estimada para 2015) tons
Querétaro	31.4 kWp	50,176 kWh	25
Aguascalientes	24.5 kWp	39,635 kWh	19.8
Silao	19.8 kWh	31,680 kWh	15.8
Toluca	41 kWh	61,500 kWh	30.8
San Luis Potosí	10.7 kWh	17,032 kWh	8.5
Total	127.4 kWh	200 MWh	99.9 tons

RESUMEN DE NUESTRO DESEMPEÑO AMBIENTAL

Desempeño y prioridades ambientales

Pasado 2013	Presente 2014	Estatus	Futuro	
			Mediano plazo	Largo plazo
<ul style="list-style-type: none"> • Creamos el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental que le reporta directamente al Consejo de Administración 	<ul style="list-style-type: none"> • Se llevaron a cabo dos juntas del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y 1 junta de trabajo a la cual asistieron el 100% de sus miembros 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Sesionar periódicamente • Socializar la política ambiental en toda la organización 	<ul style="list-style-type: none"> • Seguimiento a las iniciativas y objetivos de la organización • Verificar el cumplimiento de la política ambiental
<ul style="list-style-type: none"> • Contamos con indicadores y objetivos ambientales 	<ul style="list-style-type: none"> • Participamos en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) por primera vez 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Participar en benchmarks e índices internacionales • Contar con un sistema de gestión ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> • Permear el sistema de gestión ambiental en todas nuestras operaciones
<ul style="list-style-type: none"> • Se monitorea, reporta y publica la información no financiera en nuestros reporte integrado y página web 	<ul style="list-style-type: none"> • A través de un tercero independiente se llevó a cabo una evaluación/ auditoría de la información de sustentabilidad de 2013 a petición de un inquilino 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliar la cobertura de indicadores de desempeño • Monitoreo de consumos 	<ul style="list-style-type: none"> • Auditar nuestros indicadores de sustentabilidad
<ul style="list-style-type: none"> • Certificamos nuestro primer edificio industrial LEED (17,064m²) • 20% de nuestras oficinas son certificadas LEED 	<ul style="list-style-type: none"> • Certificamos 3 edificios LEED (56,448m²) • 40% de nuestras oficinas son certificadas LEED 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Incrementar el porcentaje de metros cuadrados con certificación LEED en edificios a la medida • Certificar oficinas corporativas en: LEED y WELL Building Standard® 	<ul style="list-style-type: none"> • Certificar LEED el 5% del total del portafolio
<ul style="list-style-type: none"> • Aplicamos ecoeficiencias basadas en estándares desarrollados internamente Eco-Efficient 	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicamos en el 100% de nuestros edificios nuevos nuestros lineamientos eco-efficient 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar el 100% de edificios inventario bajo estándares ecoeficientes, basados en el Manual de Construcción Sustentable de Vesta 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar el Programa de Sustentabilidad para las oficinas desarrollado por Vesta
<ul style="list-style-type: none"> • Impartimos capacitación ambiental al equipo directivo de Vesta, con enfoque en la certificación LEED • Capacitamos a colaboradores en gestión de recursos y energía 	<ul style="list-style-type: none"> • Se llevó a cabo un programa de capacitación de 60 HH en energía en conjunto con proveedores y la comunidad donde operamos 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar programas e iniciativas de capacitación ambiental para nuestros colaboradores y proveedores 	<ul style="list-style-type: none"> • Extender programas de capacitación a nuestros grupos de interés
	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de medición y monitoreo de agua • Consumo de agua en parques: Vesta Park I: 7,213m³ • El Coecillo: 29,382m³ 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Asegurar medición y monitoreo de consumo de agua a través de la instalación de medidores de alta tecnología 	<ul style="list-style-type: none"> • Creer el alcance de instalación de medidores a todos nuestros desarrollos
<ul style="list-style-type: none"> • Consumo de energía: 127,399kWh • Capacidad instalada de energía renovable (FV): 34.3 kWp acumulado 	<ul style="list-style-type: none"> • Consumo de energía: 383,223 kWh • Capacidad instalada de energía renovable (FV): 127.44 kWp acumulado 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Creer en un 70% (a 217 kWp) la capacidad instalada acumulada de energía renovable 	<ul style="list-style-type: none"> • Asegurar crecimiento de la capacidad instalada de energía en línea con plan de crecimiento de Vesta
<ul style="list-style-type: none"> • Emisión de GEI por uso de energía: 64 ton CO₂ 	<ul style="list-style-type: none"> • Emisión de GEI por uso de energía: 179 ton CO₂ 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliar alcance de mediciones de CO₂ 	<ul style="list-style-type: none"> • Ser una compañía neutral en emisiones de carbono
<ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de política ambiental y de inversión ambiental y social 	<ul style="list-style-type: none"> • Inversión en medio ambiente: US\$791,767 	■	<ul style="list-style-type: none"> • Mantener inversión en ecoeficiencias ambientales en los rubros materiales para la empresa 	<ul style="list-style-type: none"> • Creer inversión en medio ambiente en línea con el plan de crecimiento

■ En proceso ■ Terminado

VALOR ECONÓMICO GENERADO Y DISTRIBUIDO

Llevamos a cabo diversas inversiones en infraestructura, tales como trabajos en la vía pública, entre ellos, pavimentación o construcción de calles y entronques, infraestructura eléctrica, alumbrado, banquetas, señalizaciones, accesibilidad para personas discapacitadas, accesos a transporte público y reductores de velocidad. Estas mejoras aledañas a nuestros desarrollos benefician a la comunidad y contribuyen a la conectividad y la economía local.

			2014		2013	
Total Ingreso	100%	\$	69,332,889	100%	\$	58,522,064
Ingresos por arrendamiento	97%	\$	67,628,637	97%	\$	56,919,326

Costos desglosados por insumo

			2014		2013	
Gastos de operación de propiedades		\$	3,508,009		\$	3,325,883.17
Electricidad		\$	290,362		\$	229,193.69
Agua		\$	140,213		\$	173,828.00
Seguridad		\$	481,042		\$	400,013.40
Mantenimiento		\$	166,229		\$	150,667.02
Materiales		\$	47,891		\$	86,263.88
Recolección de basura		\$	2,233		\$	3,181.23
Gas		\$	10,822		\$	8,735.46
Impuestos de bienes raíces		\$	1,151,056		\$	1,097,582.6
Seguros		\$	359,989		\$	346,207.6
Mantenimiento		\$	527,728		\$	438,583.4
Membresía a parques industriales		\$	268,698		\$	304,184.5
Gastos legales		\$	61,746		\$	87,442.4
Gastos de administración		\$	1,822,903		\$	1,748,611.4
Arrendamientos		\$	141,033		\$	99,450.4
Comunicaciones		\$	136,427		\$	119,792.3
Asesorías y soporte técnico		\$	128,876		\$	38,051
Otros gastos corrientes		\$	483,657		\$	495,229.3
Mercadotecnia		\$	862,734		\$	746,481
No deducibles		\$	70,176		\$	119,209.5
Parque Limpio		\$	0		\$	13,062.7

* Cantidades en US\$

IMPACTO REGIONAL

Contar con un portafolio industrial en ciudades de alto potencial ha sido una de nuestras ventajas estratégicas. Se ha derivado de nuestra anticipación para invertir en zonas que hoy muestran un gran dinamismo y que nos permiten ofrecer a los clientes actuales y potenciales opciones en regiones con características adecuadas para sus proyectos: mano de obra calificada, conectividad, calidad de vida para sus ejecutivos y gobiernos abiertos para facilitar el aterrizaje de sus inversiones.

Con el fin de estar preparados para soportar nuestro crecimiento se realizaron adquisiciones de reserva territorial en el estado de Guanajuato y que se suman a las reservas que la empresa ya tenía en ciudades de Querétaro, San Luis Potosí, Estado de México, Tijuana y Ciudad Juárez. Se adquirieron 47.3 hectáreas dentro de Guanajuato Puerto Interior donde se desarrollarán 217 mil metros cuadrados en diez edificios. Asimismo, se adquirieron 5 hectáreas adicionales en el Polígono Empresarial San Miguel de Allende, para desarrollar un edificio a la medida para Stant Corporation, proveedor del sector automotriz. Vesta cuenta con una importante presencia en el Bajío desde hace muchos años y las nuevas inversiones que se realizan permitirán atender de mejor manera la creciente demanda de este sector, así como de otros muy importantes como el aeroespacial y el logístico.

Otra región estratégica para el crecimiento de Vesta es el centro, que comprende los estados de México, Puebla y Tlaxcala, que constituye ya un corredor industrial en pleno desarrollo. Los parques ubicados en esta región permiten una conectividad que asegura una comunicación segura y rápida con los principales puntos de consumo del país, así como con importantes puertos marítimos como Veracruz, Tuxpan, Lázaro Cárdenas y Manzanillo.

Como ejemplo de lo anterior, en febrero de 2015 se inauguró el centro de distribución de Fiat Chrysler Automobles (FCA) en el Vesta Park Toluca II, con 45 mil metros cuadrados de área rentable. Esta propiedad permitirá almacenar y distribuir más de 65 mil partes de servicio que se ofrecen a los clientes de FCA México. Este parque contará con un total de siete edificios y una superficie arrendable de aproximadamente 140 mil metros cuadrados, ideales para la manufactura y la logística. Otro desarrollo en la región es el VestaPark Tlaxcala I, en Huamantla, a sólo 20 km de la nueva planta de Audi y en donde las primeras compañías en instalarse fueron el Grupo Antolín de España y Lear Corporation de los Estados Unidos.

Vesta ha concretado otras negociaciones importantes en los últimos 12 meses como son el proyecto de Bombardier Recreational Products (BRP) en Ciudad Juárez, con una inversión aproximada de US\$22.2 millones y una superficie construida de 46,500 metros cuadrados. Este centro de manufactura será el más avanzado del mundo para esta compañía canadiense que produce vehículos todo terreno entre otros productos. Asimismo, en agosto pasado se anunció la apertura de VestaPark Tijuana III, que cuenta con 12 hectáreas de terreno y en el cual se invirtieron US\$13 millones como parte del plan de inversión de US\$64 millones en la entidad en los próximos tres años. El parque se encuentra en El Florido, junto a las plantas de fabricación de Samsung y Hyundai, en un área que posee la mayor concentración de mano de obra disponible y posición estratégica para la logística y el transporte de mercancías. Su proximidad a la frontera de Otay Mesa y el mayor número de empresas manufactureras de dispositivos médicos y componentes electrónicos en el país convierten a este parque en una gran opción para la instalación de empresas de estos sectores.

US\$22.2
millones de
inversión en el
proyecto de BRP

**...y con
excelentes
retornos
para los
accionistas.**

ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL

Ingresos

Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2014 fueron de US\$69.33 millones, comparado con US\$58.52 millones al cierre del 31 diciembre de 2013, lo cual representa un incremento de US\$10.81 millones, o 18.5%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 21.1%, en los ingresos por arrendamiento derivados de clientes nuevos rentando nuevos espacios ó de contratos nuevos en espacio que había estado desocupado durante el 2013;
- Un incremento de 1.8% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.
- Un incremento de, o 0.3%, en gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que han sido considerados como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de US\$1.96 millones, o 3.4%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2013 y que no fueron renovados en 2014; y
- Un decremento del 0.9% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos; y
- Una disminución de US\$0.22 millones, o 0.4%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.

Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2014 fue de US\$3.60 millones, comparado con US\$3.45 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, el cual representa un incremento de US\$0.15 o del 4.3%.

De este incremento, US\$0.22 millones, está relacionada con la cuenta de Costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2014 este costo fue de US\$2.76 millones, mientras que en el 2013 ascendió a US\$2.54 millones.

El aumento se atribuye principalmente a:

- Un incremento de US\$0.10 millones, o 26.5%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de US\$0.38 millones y US\$0.48 millones en 2013 y 2014, respectivamente;
- Un aumento de US\$0.07 millones o 8.7%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron US\$0.88 millones en el 2014 y US\$0.81 millones en el 2013. Los impuestos prediales son pagados en pesos. Durante 2014 los impuestos prediales pagados en pesos ascendieron a \$15.31 millones, mientras que en 2013 fueron de \$14.01 millones, resultando en un incremento de \$1.30 millones, o el 9.3%. Cabe subrayar que a este incremento en pesos se le agrega el efecto de la depreciación del peso frente al dólar el cual paso del \$12.7681 pesos por dólar durante 2013 a \$13.2996 por dólar durante el 2014;
- Otros gastos relacionados con las propiedades aumentaron en US\$0.04 millones, o 3.6%. Durante 2013 los Otros gastos relacionados con las propiedades fueron de US\$1.05 millones mientras que en 2014 alcanzaron US\$1.08 millones;
- Un aumento de US\$0.01 millones o 3.4% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2013 el seguro pagado fue de US\$0.30 millones y de US\$0.31 millones durante el 2014.

Adicionalmente, los Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron en US\$0.07 millones. De este aumento:

- Otros gastos relacionados con las propiedades subieron US\$0.05 millones, estos gastos se originan de las comisiones pagadas a parques industriales donde mantenemos las reservas territoriales.
- Impuestos prediales de US\$0.02 millones en propiedades que no generaron ningún ingreso.
- Mantenimiento de US\$0.01 millones sobre las propiedades que no generaron ningún ingreso.

Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2014 fueron de US\$8.30 millones, comparados con US\$6.80 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013, lo cual representan un aumento de US\$1.50 millones, o el 22.1%.

El incremento se debe principalmente a:

- Un aumento de US\$1.29 millones, o el 22.9%, durante el 2014, debido a gastos relacionados con los sueldos y gastos de administración del personal que se incorporó a la nueva subsidiaria de la Emisora.
- Un aumento de US\$0.15 millones, o el 20.9% en gastos legales y de auditoría.
- Gastos indirectos de emisión de acciones relacionados a la oferta pública inicial de Acciones, los cuales totalizaron en 2014 US\$0.24 millones y consistieron en un gasto extraordinario y no repetitivo, en 2013 se realizaron los gastos bursátiles por US\$0.19 millones.
- Un aumento de US\$0.02 millones, en comisiones por adquisiciones de las propiedades.

Estos incrementos fueron parcialmente compensados por disminuciones en US\$0.01 millones, o el 20.7% en los gastos de mercadotecnia.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2014 fueron de US\$0.04 millones, comparado con US\$0.08 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013.

Otros Ingresos y Gastos

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 disminuyó, 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.

El avalúo de 2014 muestra una ganancia en revaluación de US\$29.95 millones, comparado con US\$95.05 millones en 2013. El avalúo fue hecho a finales de diciembre de 2014 y refleja las condiciones del mercado de bienes raíces observadas a finales de 2014.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,	
	2014	2013
	(miles de dólares)	
Otros ingresos y gastos		
Ingreso por intereses	5,712.08	6,951.57
Otros ingresos (gastos)	(290.06)	(62.37)
Gastos por intereses	(22,186.99)	(23,441.30)
Pérdida cambiaria	(19,433.70)	1,187.01
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	29,955.24	95,054.25
Total otros (gastos) ingresos	(6,243.43)	79,689.16

Los ingresos por intereses disminuyeron US\$1.24 millones durante el año 2014 pasando de US\$6.95 millones en 2013 a US\$5.71 millones en 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.

La pérdida cambiaria en 2014 fue de US\$19.43 millones comparado con una ganancia en 2013 de US\$1.18 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.

El gasto por interés disminuyó en E.U. \$ 1.25 millones, o 5.4%, al cierre del 31 de diciembre de 2014, comparado con el mismo periodo del 2013. La disminución se explica por un menor saldo promedio de la deuda durante el 2014, comparado con el saldo promedio de la deuda del 2013.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2014 disminuyeron en US\$65.1 millones, comparado con el 2013.

Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de US\$51.14 millones, que se compara con una ganancia de US\$127.88 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013.

Impuestos a la utilidad

El gasto por 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. El incremento se debe primordialmente a la diferencia en los gastos por impuestos diferidos entre 2014 y 2013. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

Utilidad del Año

Por las razones descritas anteriormente, nuestra utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2014 fue de US\$24.22 millones, que se compara con una utilidad de US\$89.43 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013.

Utilidad Integral del Año

La utilidad integral refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro sobre la cuenta de capital en WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional. Al cierre del 31 de diciembre de 2014 registramos una ganancia en la utilidad integral de US\$24.67 millones que se compara con una ganancia de US\$89.35 millones al cierre del 31 de diciembre de 2013.

Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2014 y 2013.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de	
	2014	2013
	(miles de dólares)	
Flujo de efectivo de actividades operativas	32,836.65	32,523.94
Flujo de efectivo de actividades de inversión	29,756.53	-208,816.79
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	-50,424.09	147,606.05
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	-9,792.13	37.5
Flujo de efectivo neto (utilizado) generado	2,376.97	-28,649.30

Flujo de Efectivo de Actividades Operativas

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

El flujo de efectivo de actividades operativas fue de US\$32.84 millones y de E.U. \$32.52 millones en el 2014 y 2013, respectivamente. Nuestro flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2014 y en el 2013 se vio afectado principalmente por el incremento de los impuestos a recuperar por un total de US\$13.97 millones y US\$10.65 millones, respectivamente.

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

El flujo de actividades de inversión fue de US\$29.76 millones y US\$208.82 millones al cierre del 31 de diciembre del 2014 y 2013.

Durante el 2014, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío y del Centro. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a US\$118.51 millones y a US\$102.94 millones durante el 2013.

Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2014 y 2013 fue un uso de US\$50.42 millones y un uso de US\$147.61 millones, respectivamente. La Emisora levantó exitosamente, durante el 2013, capital a través de la emisión de 114.57 millones de acciones, que le permitió agregar US\$191.55 millones a su capital.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$318.03 millones. De estos US\$8.22 millones, ó 2.6%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US\$309.81 millones, ó 97.4%, representan deuda a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestra deuda insoluble total fue de US\$306.74 millones. De ese monto, US\$8.63 millones consisten en deuda a corto plazo y US\$298.10 millones consiste en deuda a largo plazo, 2.8% y 97.2%, respectivamente, pagaderos a General Electric, los cuales están garantizados por un fideicomiso de garantía al que se encuentran afectadas la mayoría de nuestras propiedades y de los derechos de cobro derivados de nuestros contratos de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2014, el 100.0% de nuestra deuda estaba denominada en dólares.

Principales Actos Corporativos en 2014

El 18 de diciembre Vesta anunció su plan de inversión en el Estado de Guanajuato por un monto aproximado de US\$170 millones para el periodo 2015-2018. Vesta adquirió una reserva territorial de 47.3 hectáreas dentro del "Guanajuato Puerto Interior" ubicado en Silao, Estado de Guanajuato con un inversión total de US\$18.2 millones. La Empresa planea desarrollar aproximadamente 217,000 m² (2,335,768 ft²) en diez edificios lo cual representa una inversión total de hasta US\$81.8 millones, 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 142,600 m² (1,534,933 ft²) en once edificios, lo cual representará una inversión de hasta US\$64.9 millones. Adicionalmente, Vesta adquirió 5 hectáreas en el mismo parque para desarrollar 11,305 m² (121,686 ft²) en un edificio a la medida (BTS) para STANT Corporation, un proveedor del sector automotriz. La inversión total será de US\$6.2 millones 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%.

El 6 de mayo Vesta firmó una carta de intención vinculatoria con BRP México, S.A. de C.V. (BRP), para la construcción de un edificio industrial a la medida ("Build to Suit") en Ciudad Juárez, Chihuahua. El desarrollo de este proyecto implicará una inversión total por parte de Vesta de alrededor de US\$33.2 millones que serán invertidos en los próximos nueve meses. Vesta financiará este complejo con sus propios recursos. El edificio a desarrollar tendrá una superficie bruta arrendable total aproximada de 46 mil metros cuadrados (500 mil SF) y el plazo del contrato de arrendamiento por firmar será de más de 10 años. La construcción del proyecto se contratará con proveedores que cuenten con experiencia probada para este tipo de proyectos.

El 9 de abril Vesta informó al público inversionista que adquirió una reserva territorial de 11.3 hectáreas dentro de la Ciudad Industrial Xicotécatl II ("CIX II") en la Ciudad de Huamantla, Tlaxcala, en la cual planea desarrollar hasta 50 mil metros cuadrados de área rentable en 3 edificios multi-inquilinos. El propósito de este parque es atender primordialmente proveedores del sector automotriz que requieran ubicarse cerca de la nueva planta de AUDI en San José Chiapa, Puebla, donde se fabricará el modelo de camioneta Q5 a partir del 2016. El nuevo desarrollo se constituirá como un parque de clase mundial dedicado principalmente a la industria automotriz. La construcción del mismo iniciará en el próximo mes de mayo concluyendo los primeros edificios a finales del año de forma tal que las empresas que decidan establecerse ahí comiencen operaciones a principios de 2015. El total de la inversión considerando la compra del terreno, infraestructura y edificios industriales será de aproximadamente US\$21.1 millones.

El 24 de febrero Vesta informó al público inversionista acerca del nombramiento del señor Alejandro Zarazúa Menchaca como director regional de la zona centro, en sustitución del señor Guillermo Briones Pérez, con efectos a partir del 1 de febrero de 2014.

El 14 de enero Vesta informó al público inversionista que con fecha 17 de diciembre de 2013, suscribió con Nissan un convenio modificatorio al contrato de fideicomiso celebrado el 5 de julio de 2013, por medio del cual se extiende el plazo durante el cual Vesta fungirá como arrendador de los edificios industriales desarrollados en el complejo de Nissan en Aguascalientes, de 25 a 40 años. El complejo de Nissan en Aguascalientes tiene una superficie bruta arrendable de 153,870 metros cuadrados e implica una inversión inicial de US\$57 millones de dólares aproximadamente.

Seguimiento de la acción

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

Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.

Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.

HSBC México S.A. de C.V.

Barclays Bank Mexico, S.A.

Itaú Corretora de Valores S.A

J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

UBS Casa de Bolsa S.A.

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, e Informe de los auditores independientes del 16 de Febrero de 2015

Informe de los auditores independientes	90
Estados consolidados de situación financiera	91
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	92
Estados consolidados de cambios en el capital contable	93
Estados consolidados de flujos de efectivo	94
Notas a los estados financieros consolidados	95

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, así como del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados adjuntos con base en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requisitos de ética, así como que planeemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados están libres de errores importantes.

Una auditoría consiste en la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados debido a fraude o error. Al efectuar dicha evaluación de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por parte de la Entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros consolidados en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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



C. P. C. Erick J. Calvillo Rello

16 de Febrero de 2015

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

	Notas	2014	2013
ACTIVOS			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797
Activos financieros con fines de negociación	5	95,025,988	233,052,020
Impuestos por recuperar	6	27,712,294	16,546,275
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	7,505,226	6,706,759
Pagos anticipados		447,152	323,987
Total del activo circulante		141,365,430	264,926,838
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	1,101,352,822	951,884,585
Equipo de oficina – Neto		421,340	344,540
Depósitos en garantía otorgados		2,883,972	2,967,835
Total del activo no circulante		1,104,658,134	955,196,960
Total		\$ 1,246,023,564	\$ 1,220,123,798
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ 8,629,108	\$ 8,222,341
Intereses por pagar		3,068,412	3,170,268
Cuentas por pagar		14,222,235	9,484,863
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		1,274,395	1,145,743
Gastos acumulados		1,636,361	1,668,000
Total del pasivo circulante		28,830,511	23,691,215
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	298,109,960	309,805,405
Depósitos en garantía recibidos		5,706,109	5,523,169
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	115,641,120	91,518,603
Total del pasivo a largo plazo		419,457,189	406,847,177
Total del pasivo		448,287,700	430,538,392
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	370,368,712	370,368,712
Prima en suscripción de acciones		211,869,157	211,869,157
Utilidades retenidas		211,640,460	204,265,028
Reserva de pagos basados en acciones		323,764	-
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		3,533,771	3,082,509
Total del capital contable		797,735,864	789,585,406
Total		\$ 1,246,023,564	\$ 1,220,123,798

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	Notas	2014	2013
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 69,332,889	\$ 58,522,064
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(2,761,265)	(2,540,720)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(838,684)	(910,616)
Utilidad bruta		65,732,940	55,070,728
Gastos de administración	12.2	(8,302,946)	(6,799,948)
Depreciación		(40,536)	(78,485)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		5,712,082	6,951,568
Otros gastos		(290,063)	(62,365)
Gasto por intereses		(22,186,990)	(23,441,300)
(Pérdida) ganancia cambiaria		(19,433,700)	1,187,010
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		29,955,242	95,054,246
Total otros (gastos) ingresos		(6,243,429)	79,689,159
Utilidad antes de impuestos		51,146,029	127,881,454
Impuestos a la utilidad	13.1	(26,924,032)	(38,447,937)
Utilidad del año		24,221,997	89,433,517
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		451,262	(76,795)
Utilidad integral del año		\$ 24,673,259	\$ 89,356,722
Utilidad básica y diluida por acción	11	\$ 0.05	\$ 0.20

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964	\$ 125,299,684	\$ -	\$ 3,159,304	\$ 517,228,170
Incremento de capital	83,500,494	109,968,193	-	-	-	193,468,687
Dividendos decretados	-	-	(10,468,173)	-	-	(10,468,173)
Utilidad integral del año	-	-	89,433,517	-	(76,795)	89,356,722
Saldos al 31 de diciembre de 2013	370,368,712	211,869,157	204,265,028	-	3,082,509	789,585,406
Incremento de capital	-	-	-	323,764	-	323,764
Dividendos decretados	-	-	(16,846,565)	-	-	(16,846,565)
Utilidad integral del año	-	-	24,221,997	-	451,262	24,673,259
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 211,640,460	\$ 323,764	\$ 3,533,771	\$ 797,735,864

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados de flujos de efectivo
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En dólares americanos)

	2014	2013
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 51,146,029	\$ 127,881,454
Ajustes por:		
Depreciación	40,536	78,485
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(29,955,242)	(95,054,246)
Efectos de conversión	10,243,391	(114,297)
Ingreso por intereses	(5,712,082)	(6,951,568)
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(731,326)	-
Gasto por intereses	22,186,990	23,441,300
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	323,764	-
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	(798,467)	(2,421,757)
Impuestos por recuperar	(13,967,534)	(10,650,158)
Pagos anticipados	(123,165)	(323,987)
Depósitos en garantía otorgados	83,863	(194,003)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(180,055)	(684,684)
Depósitos en garantía recibidos	182,940	445,234
Gastos acumulados	(31,639)	1,367,482
Impuestos a la utilidad pagados	128,652	(4,295,313)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	32,836,655	32,523,942
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(118,513,768)	(102,936,169)
Adquisición de equipo de oficina	(117,336)	(125,185)
Activos financieros con fines de negociación	138,026,032	(112,706,999)
Precio de venta de propiedades de inversión	4,649,526	-
Intereses cobrados	5,712,082	6,951,568
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	29,756,536	(208,816,785)
Actividades de financiamiento:		
Emisión de capital	-	191,551,233
Intereses pagados	(22,288,846)	(23,642,514)
Pago de deuda a largo plazo	(11,288,678)	(9,834,501)
Dividendos pagados	(16,846,565)	(10,468,173)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(50,424,089)	147,606,045
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(9,792,129)	37,501
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,376,973	(28,649,297)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	8,297,797	36,947,094
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 10,674,770	\$ 8,297,797

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
Por los años terminados al 31 de diciembre de 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 independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones.

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

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

2.3 Bases de consolidación

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	2014	2013	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. 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 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 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 discontinúa permanentemente el uso de la propiedad de inversión y no hay beneficios económicos futuros esperados de la venta de la propiedad. Cualquier ganancia o pérdida proveniente de la baja (calculada como la diferencia entre el ingreso neto por la venta y el valor en libros de la propiedad de inversión) se incluye en la utilidad o pérdida integral del periodo en que se da de baja.

2.8 Equipo de oficina

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

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

2.9 Provisiones

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

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

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

2.10 Pasivos financieros e instrumentos de capital

2.10.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable 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 sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados con las propiedades y registra sus arrendamientos como arrendamientos operativos. El ingreso por arrendamientos operativos se reconoce bajo el método de línea recta durante la duración del contrato de arrendamiento.

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

2.15 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 sustancialmente 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 periodo en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa. La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

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 reconozca 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.

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 las bases para conclusiones de la IFRS 13 aclaran que la emisión de IFRS 13 y las consecuentes modificaciones al IAS 39 y IFRS9 no eliminaron la habilidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo que no establecen tasas de interés a su valor de factura sin aplicar alguna tasa de descuento, si el efecto del descuento es inmaterial. Debido a que las modificaciones no contienen ninguna fecha de entrada en vigor, se considera que son efectivas inmediatamente.

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 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 13 aclaran que el alcance de la excepción de portafolio para valorar 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 Financieros ¹
IFRS 15	Ingresos por Contratos con Clientes ²

¹ Entrada en vigor para los periodos 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 periodos 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 creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de la IFRS 9 pueda tener un impacto importante en los montos reportados con respecto a los activos y pasivos financieros de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que se haya completado una revisión detallada.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

En mayo de 2014 se emitió la IFRS 15 que establece un solo modelo integral para ser utilizado por las entidades en la contabilización de ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigor la IFRS 15 remplazará las guías de reconocimiento de 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 dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

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

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

La administración de la Entidad estima que la aplicación de la IFRS 15 en el futuro podría tener algún efecto importante en los montos reportados y revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de dicho efecto hasta que la Entidad haya realizado una revisión detallada.

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 valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la 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 estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que es modificada la estimación si el efecto corresponde al periodo, o en el periodo de modificación o periodos futuros si dicha modificación afecta ambos periodos.

3.1 Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

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

5. ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN

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

6. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	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 retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 60 representan el 11% y 1.8% del total del 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 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. Dichos contratos normalmente tiene una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarota 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 Ingles), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.5% U.S.: 2.3%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$248,206	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.

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

	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 Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, PAE, fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2014, el tiempo remanente es de 44 años.

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

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	2014	2013
Septiembre 2003	7,637,927	7.17%	\$ 11,736	Agosto 2016	\$ 5,134,727	\$ 5,268,740
Abril 2005	2,000,000	7.17%	3,281	Agosto 2016	1,433,480	1,470,949
Agosto 2005	6,300,000	7.17%	10,441	Agosto 2016	4,566,048	4,685,269
Agosto 2005	14,500,000	7.17%	24,146	Agosto 2016	10,544,502	10,820,214
Noviembre 2005	32,000,000	7.17%	274,440*	Agosto 2016	21,807,521	22,336,748
Marzo 2006	15,000,000	7.17%	25,336	Agosto 2016	8,079,295	11,434,933
Julio 2006	50,000,000	7.17%	99,961	Agosto 2016	48,487,816	49,629,220
Julio 2006	12,000,000	7.17%	23,991	Agosto 2016	10,905,370	11,179,306
Septiembre 2006	10,800,000	7.17%	19,948	Agosto 2016	9,207,363	9,435,138
Octubre 2006	8,300,000	7.17%	15,330	Agosto 2016	7,076,029	7,251,078
Noviembre 2006	12,200,000	7.17%	17,717	Agosto 2016	8,224,187	8,591,656
Noviembre 2006	28,091,497	7.17%	25,234	Agosto 2016	11,653,920	11,942,061
Mayo 2007	6,540,004	7.17%	12,182	Agosto 2016	5,625,506	5,764,612
Septiembre 2007	8,204,039	7.17%	15,359	Agosto 2016	7,094,132	7,269,509
Abril 2008	32,811,066	6.47%	73,846	Agosto 2016	29,193,227	30,055,305
Abril 2008	867,704	6.47%	3,756	Agosto 2016	1,484,686	1,528,529
Abril 2008 *	7,339,899	6.62%	183,115*	Agosto 2016	12,097,602	12,451,855
Agosto 2008	3,372,467	6.47%	11,936	Agosto 2016	4,719,073	4,858,416
Agosto 2008	6,286,453	6.47%	14,187	Agosto 2016	5,608,491	5,774,105
Abril 2009	19,912,680	7.17%	36,436	Agosto 2016	16,615,833	17,031,879
Diciembre 2009	30,000,000	7.17%	56,729	Agosto 2016	24,870,114	25,517,873
Julio 2012	19,768,365	7.17%	39,521	Agosto 2016	17,264,976	17,716,254
Julio 2012	27,960,333	7.17%	55,899	Agosto 2016	25,080,968	25,719,248
Julio 2012	5,000,000	6.15%	13,145	Agosto 2016	4,526,111	4,678,376
Marzo 2013	5,918,171	5.80%	15,008	Agosto 2016	5,438,091	5,616,473
					306,739,068	318,027,746
Menos: porción circulante					(8,629,108)	(8,222,341)
					\$ 298,109,960	\$ 309,805,405

* Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

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

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

	2014		2013	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	507,447,012	370,365,016	507,447,012	370,365,016
Total	507,452,012	\$ 370,368,712	507,452,012	\$ 370,368,712

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes.

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
Saldos al 1 de enero de 2013	\$ 392,878,351	\$ 286,868,218	\$ 101,900,964
Incremento de capital social del 25 de junio 2013	114,573,661	87,974,554	109,968,193
Costos directos por emisión de capital	-	(6,391,514)	-
Impuestos relacionados con los costos directos por emisión de capital	-	1,917,454	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2013	\$ 507,452,012	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157

10.3 Dividendos decretados

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				
	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
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
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 vencimiento	Pérdidas 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 revisa la estructura de capital de la Entidad de forma regular. Como parte de esta revisión, el consejo de administración considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada uno de los tipos de capital.

El índice de endeudamiento al final de cada uno de los años es el siguiente:

	2014	2013
Deuda	\$ 306,739,068	\$ 318,027,746
Efectivo 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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 10.8% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), 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 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 a 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 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 liquidado usando las acciones propias de la Entidad. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán un pago basado en acciones liquidables 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 compensaciones relacionadas con este plan se continuarán reconociendo durante los siguientes periodos hasta que la última de las entregas sea liquidada en Febrero de 2018.

Los siguientes acuerdos de pagos basados en acciones estuvieron en existencia durante el año actual.

Valor razonable de las acciones restringidas 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 y 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 de 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

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 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 de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

ANEXOS

Premios y reconocimientos

Durante 2014, Vesta y sus empleados recibieron diversos reconocimientos que demuestran el esfuerzo, el compromiso y la dedicación con los que cumplimos con nuestro trabajo.

Institución que otorga	Receptor	Razón
Bolsa Mexicana de Valores	Vesta	Integrante del Índice IPC Sustentable
USGBC (US Green Building Council)	Vesta / Bombardier MA-2 Vesta / BRP Vesta / Oficinas de Querétaro	Certificación LEED
Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)	Vesta	Calidad Ambiental
Ecovadis	Vesta	Auditoría/Evaluación de Sustentabilidad
Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI)	Vesta	Distintivo ESR

Participación en organizaciones y asociaciones

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

Parámetros del presente informe

El presente informe anual integrado es el tercero que presentamos ante nuestros grupos de interés para darles a conocer nuestro desempeño financiero y no financiero. Ha sido elaborado conforme a los indicadores de la versión 3.1 del Global Reporting Initiative (GRI). La información presentada corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014, salvo cuando se indique lo contrario. Los informes se presentan de manera anual y la información cuantitativa y cualitativa sobre la gestión y el desempeño de Vesta en materia de sustentabilidad y los datos presentados fueron recabados por cada una de las áreas corporativas de la empresa. Su consolidación estuvo a cargo del área de sustentabilidad.

La información a detalle sobre nuestra empresa, su desempeño operativo y financiero, así como nuestros anteriores informes anuales integrados en su versión electrónica se encuentran disponibles para consulta en nuestro sitio web: www.vesta.com.mx. No se registran cambios significativos en la cobertura, el alcance ni los métodos de valoración incluidos en este informe respecto al presentado en 2013. La información incluida cubre el 100% de las operaciones de Vesta en México, a menos que se indique lo contrario. Tampoco se registraron cambios en la estructura ni la propiedad de la empresa que puedan afectar la comparabilidad entre los periodos presentados.

Para desarrollar el presente informe, se llevó a cabo un ejercicio interno de definición de parámetros sobre las mejores prácticas y el desempeño de la compañía, el contexto global actual de sustentabilidad en la industria de bienes raíces y los asuntos que son relevantes para nuestros grupos de interés. De esta manera, a través del presente informe, nuestros grupos de interés conocerán de manera clara, objetiva y transparente los principales avances y logros en los temas de sustentabilidad que a raíz de nuestro análisis de materialidad hemos considerado prioritarios, incluyendo numerosos casos de estudio que sirven para ejemplificar nuestro compromiso en la materia.

Este tercer informe anual integrado cuenta con un nivel B GRI Checked. Vesta al igual que el año pasado seguirá solicitando validación externa para este reporte a través de un tercero independiente, ya que reconoce la importancia de comunicar la información de manera veraz y verificable.

DECLARACIÓN NIVEL GRI

PRINCIPIOS DEL PACTO MUNDIAL DE LAS NACIONES UNIDAS

DERECHOS HUMANOS

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

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

CONDICIONES LABORALES

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

Principio 4. Eliminar el trabajo forzado y obligatorio.

Principio 5. Abolir cualquier forma de trabajo infantil.

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

MEDIO AMBIENTE

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

Principio 8. Promover mayor responsabilidad mediambiental.

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

LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN

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

Indicador	Contenido GRI 3.1	
1. ESTRATEGIA Y ANÁLISIS		
1.1	Declaración del máximo responsable de la toma de decisiones de la organización en el largo plazo.	12
1.2	Principales impactos, riesgos y oportunidades.	12
2. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN		
2.1	Nombre de la organización.	11
2.2	Marcas, productos y/o servicios.	11, 17, 32
2.3	Estructura operativa: principales divisiones, entidades, filiales y negocios.	27
2.4	Sede de la organización.	3era de forros
2.5	Países o estados en los que opera la organización y desarrolla actividades significativas.	11
2.6	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica.	11
2.7	Mercados servidos (desglose geográfico, sectores que abastece y tipos de clientes/beneficiarios).	11
2.8	Dimensiones de la organización: empleados, operaciones, ventas netas, capitalización total.	18-21, 56
2.9	Cambios significativos durante el periodo cubierto en el tamaño, estructura y propiedad de la organización.	27
2.10	Premios y distinciones obtenidos durante el periodo.	114
3. PARÁMETROS DEL INFORME		
Perfil del informe		
3.1	Periodo cubierto.	114
3.2	Fecha del informe anterior.	114
3.3	Ciclo de presentación de informes.	114
3.4	Contacto para cuestiones relativas al contenido.	121
Alcance y cobertura del informe		
3.5	Definición de contenido (materialidad, temas por orden de importancia e identificación de grupos de interés a quienes va dirigido el informe).	114
3.6	Cobertura (países, divisiones, subsidiarias, proveedores, etc.).	114
3.7	Limitaciones en alcance o cobertura.	114
3.8	Coinversiones, filiales, instalaciones arrendadas y otras que puedan afectar la comparabilidad entre periodos y/o organizaciones.	114
3.9	Técnicas de medición de datos y bases para realizar los cálculos.	114
3.10	Efectos por la reexpresión de información de informes anteriores.	114
3.11	Cambios significativos relativos a periodos anteriores en alcance, cobertura o métodos de valoración.	114
Índice de contenido del GRI		
3.12	Índice de contenidos básicos.	116
Verificación		
3.13	Política y práctica actual sobre verificación externa.	114

4. GOBIERNO, COMPROMISOS, Y PARTICIPACIÓN DE GRUPOS DE INTERÉS

Gobierno corporativo		
4.1	Estructura de gobierno de la organización, incluyendo comités responsables de definición de estrategia o supervisión de la organización.	19, 42
4.2	Indicar si el presidente ocupa también un cargo ejecutivo.	42
4.3	Número y sexo de miembros del máximo órgano de gobierno independientes o no ejecutivos.	42
4.4	Mecanismos de accionistas y empleados para comunicar recomendaciones al consejo.	46
4.5	Vínculo entre retribución de miembros del consejo, altos directivos y ejecutivos y el desempeño de la organización.	46, 57
4.6	Procedimientos para evitar conflictos de interés en consejo.	46
4.7	Procedimiento para determinar composición, capacitación y experiencia de los miembros del consejo y comités, incluida consideración sobre sexo y otros indicadores de diversidad.	42
4.8	Declaración de misión, valores, código de ética y principios relevantes.	46, 50
4.9	Procedimientos del máximo órgano de gobierno para supervisar la identificación y gestión del desempeño económico, ambiental y social, incluidos riesgos y oportunidades, así como adherencia a estándares internacionales, códigos de conducta y principios.	53
4.10	Procedimiento para evaluar desempeño del máximo órgano de gobierno.	46
Compromisos con iniciativas externas		
4.11	Planteamiento o principio de precaución (gestión de riesgos en planeación operativa o desarrollo de nuevos productos).	53
4.12	Programas e iniciativas sociales, ambientales y económicos desarrollados externamente.	71
4.13	Asociaciones a las que pertenece la organización (sectoriales, nacionales e internacionales).	71, 114
Participación de los grupos de interés		
4.14	Relación de grupos de interés (sociedad civil, clientes, empleados, comunidades locales, accionistas, proveedores).	114
4.15	Bases para identificación de grupos de interés.	69
4.16	Enfoques para la inclusión de grupos de interés: estudios, encuestas, grupos de discusión, de expertos sociales, asesores empresariales).	69
4.17	Aspectos de interés surgidos a través de la participación de los grupos de interés y respuesta de la organización.	70
Contenidos Básicos Parte II: Información sobre el enfoque de gestión		
DMA EC Revelación en la Gestión EC		
Aspectos	Desempeño económico	20
	Presencia de mercado	11
	Impacto económico indirecto	80
DMA EN Revelación en la Gestión EN		
Aspectos	Materiales	75
	Energía	77
	Agua	76
	Biodiversidad	74
	Emisiones, vertidos y residuos	76
	Degradación de tierra, contaminación y remediación	74
	Productos y servicios	53
	Cumplimiento	77
	Transporte	56
DMA LA Revelación en la Gestión LA		
Aspectos	Trabajo	58, 60
	Relaciones empresa/trabajador	58
	Seguridad y salud en el trabajo	59
	Entrenamiento y capacitación	59
	Diversidad e igualdad de oportunidades	59
	Equidad en remuneración para hombres y mujeres	58, 59
DMA HR Revelación en la Gestión de HR		
	Inversión y prácticas de procuración	55, 80
	No discriminación	50
	Libertad de asociación y convenios colectivos	56
	Trabajo infantil	50
	Prevención y trabajos forzados	50
	Prácticas de seguridad	50
	Derechos de los indígenas	50
	Evaluación	77
	Remediación	74

DMA SO Revelación en la Gestión SO		
Aspectos	Comunidades locales	72
	Corrupción	50
	Política pública	50
	Competencia desleal	29
	Cumplimiento	29
DMA PR Revelación en la Gestión PR		
Aspectos	Seguridad y salud del cliente	50
	Etiquetado de productos y servicios	50
	Comunicación en mercadotecnia	50
	Privacidad del cliente	50
	Cumplimiento	50
5. ENFOQUE DE GESTIÓN E INDICADORES DE DESEMPEÑO		
Desempeño económico		
EC1	Valor económico directo generado y distribuido (ingresos, gastos, retribución a empleados, donaciones y otras inversiones en la comunidad).	18, 20, 21, 80
EC2	Consecuencias financieras, riesgos y oportunidades debido al cambio climático.	66
EC3	Cobertura de las obligaciones de la organización debidas a programas de beneficios sociales.	56, 57
EC4	Ayudas financieras significativas recibidas de gobiernos.	53
Presencia en el mercado		
EC5	Rango entre salario inicial estándar, desglosado por sexo y salario mínimo local.	57
EC6	Política, prácticas y proporción de gasto correspondiente a proveedores locales.	NC
EC7	Procedimiento para contratación local y proporción de altos directivos locales.	55
Impactos económicos indirectos		
EC8	Inversiones en infraestructura y servicios para el beneficio público.	72, 80
EC9	Impactos económicos indirectos significativos y alcance de los mismos.	71
Desempeño ambiental		
Materiales		
EN1	Materiales utilizados, por peso o volumen.	75
EN2	Proporción materiales utilizados que son valorizados.	75
Energía		
EN3	Consumo directo de energía por fuentes primarias.	20, 75
EN4	Consumo indirecto de energía por fuentes primarias.	75
CRE1	Intensidad de la energía en inmuebles.	75
EN5	Ahorro energía debido a conservación y mejoras en eficiencia.	75, 78
EN6	Iniciativas para proporcionar productos y servicios eficientes o basados en energías renovables y reducciones logradas.	74
EN7	Iniciativas para reducir consumo indirecto de energía y reducciones logradas.	74
Agua		
EN8	Captación total de agua por fuentes.	76
EN9	Fuentes de agua afectadas por captación.	76
EN10	Porcentaje y volumen total de agua reciclada y reutilizada.	76
CRE2	Intensidad de uso de agua por edificación .	NC
Biodiversidad		
EN11	Localización y tamaño de terrenos de alto valor en biodiversidad en zonas ajenas a áreas protegidas.	74
EN12	Impactos en biodiversidad en áreas naturales protegidas o de alta biodiversidad no protegidas.	74
EN13	Hábitats protegidos o restaurados.	74
EN14	Estrategias para gestionar impactos a biodiversidad.	74
EN15	Especies y hábitats afectados.	74
Emisiones, vertidos y residuos		
EN16	Emisiones GEI directas e indirectas.	20, 76
EN17	Otras emisiones indirectas GEI relevantes (peso).	78
CRE3	Intensidad de las emisiones de GHG derivadas de las edificaciones.	76
CRE4	Intensidad de las emisiones de GHG derivadas de las nuevas construcciones y remodelación de edificaciones.	76
EN18	Iniciativas para reducir GEI y logros.	77, 78
EN19	Emisiones de sustancias que afectan la capa de ozono (peso).	77

EN20	Otras emisiones significativas (óxido nítrico o monóxido de nitrógeno NO y óxido de azufre SO) por tipo y peso.	77
EN21	Vertimiento de aguas residuales (naturaleza y destino).	77
EN22	Peso total de residuos gestionados (tipo y método de tratamiento).	77
EN23	Número y volumen de derrames accidentales.	77
EN24	Peso de residuos peligrosos transportados, importados, exportados o tratados.	29, 77
EN25	Recursos hídricos afectados por descargas de agua y aguas de escorrentía.	77
CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para el uso actual y potencial de la tierra, de acuerdo al marco legal correspondiente.	74
Productos y servicios		
EN26	Iniciativas para mitigar impactos ambientales de productos y servicios y logros.	74
EN27	Porcentaje de productos vendidos y materiales de embalaje que son recuperados al final de su vida útil.	77
Cumplimiento normativo		
EN28	Multas y sanciones no monetarias por incumplimiento de la normativa ambiental.	77
Transporte		
EN29	Impacto ambiental de transporte de productos, bienes y materiales o de transporte del personal.	77
General		
EN30	Desglose gastos e inversiones ambientales.	77
Prácticas laborales y ética del trabajo		
Empleo		
LA1	Total empleados (tipo empleo, contrato, región y sexo).	21
LA2	Nuevas contrataciones y rotación (por edad, sexo, región).	21, 60
LA3	Beneficios para empleados con jornada completa, que no se ofrecen a empleados temporales o de media jornada.	56, 57
LA15	Niveles de reincorporación al trabajo y retención tras baja por maternidad o paternidad, por sexo.	59
Relaciones empresa/trabajadores		
LA4	Porcentaje de empleados cubiertos por un convenio colectivo.	56
LA5	Periodo mínimo de preaviso de cambios organizacionales y si se especifica en convenios colectivos.	56
Salud y seguridad en el trabajo		
LA6	Porcentaje del total de trabajadores representado en comités de salud y seguridad conjuntos de dirección-empleados.	59
LA7	Ausentismo, enfermedades profesionales, días perdidos y víctimas mortales relacionadas con el trabajo, por región y sexo.	59
CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	60
LA8	Programas de educación, formación, asesoramiento, prevención y control de riesgos.	59
LA9	Temas salud y seguridad cubiertos en acuerdos con sindicatos.	59
Formación y educación		
LA10	Promedio horas capacitación / año / empleado, por sexo y categoría.	21, 58
LA11	Programas gestión de habilidades y formación continua.	58, 61
LA12	Porcentaje de empleados que reciben evaluación regular de desempeño profesional y desarrollo, por sexo.	58
Diversidad e igualdad de oportunidades		
LA13	Composición de consejo y empleados (sexo, edad, minorías y otros indicadores diversidad).	21, 56
Igualdad de retribución entre mujeres y hombres		
LA14	Relación entre salario base hombres con respecto a mujeres, desglosado por categoría profesional.	57
Desempeño de derechos humanos		
Prácticas de inversión y abastecimiento		
HR1	Contratos y acuerdos de inversión que incluyan cláusulas de derechos humanos.	29
HR2	Distribuidores, contratistas y socios comerciales analizados en materia de derechos humanos y medidas adoptadas.	NC
HR3	Total horas formación en políticas y procedimientos sobre derechos humanos; porcentaje de empleados formados.	NC
No discriminación		
HR4	Incidentes de discriminación y medidas correctivas.	50, 55
Libertad de asociación y convenios colectivos		
HR5	Operaciones y proveedores que violen el derecho a libertad de asociación y medidas adoptadas.	56
Explotación infantil		
HR6	Operaciones y proveedores que conlleven riesgo de incidentes de explotación infantil y medidas adoptadas para contribuir a su abolición.	55
Trabajos forzados		
HR7	Operaciones y proveedores identificados como origen de episodios de trabajo forzado y medidas adoptadas para contribuir a eliminación de estas formas de trabajo.	55

Prácticas de seguridad		
HR8	Porcentaje de personal de seguridad formado en aspectos de derechos humanos.	NA
Derechos de los indígenas		
HR9	Incidentes relacionados con violaciones a derechos de los indígenas y medidas adoptadas.	50
HR10	Operaciones que han sido objeto de revisiones o evaluaciones en materia de derechos humanos.	50
Medidas correctivas		
HR11	Número de quejas relacionadas con derechos humanos presentadas, tratadas y resueltas mediante mecanismos conciliatorios formales.	50
Desempeño de Sociedad		
Comunidades locales		
SO1	Porcentaje de operaciones donde se han implantado programas de desarrollo, evaluaciones de impactos y participación de comunidad local.	71
SO9	Operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en comunidades locales.	71
SO10	Medidas de prevención y mitigación implantadas en operaciones con impactos negativos significativos posibles o reales en comunidades locales.	28
CRE7	Número de personas voluntariamente o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	28
Corrupción		
SO2	Unidades de negocio analizadas con respecto a riesgos de corrupción.	50
SO3	Porcentaje de empleados formados en políticas y procedimientos anticorrupción.	50
SO4	Medidas tomadas en respuesta a incidentes de corrupción.	50
Política pública		
SO5	Posición y participación en políticas públicas y acciones de cabildeo.	71
SO6	Aportaciones financieras y en especie a partidos políticos o instituciones relacionadas.	50
Competencia desleal		
SO7	Total de acciones por prácticas antimonopólicas y contra la libre competencia y resultados.	50
Cumplimiento normativo		
SO8	Sanciones monetarias y no monetarias y multas derivadas del incumplimiento de leyes y regulaciones.	50
Desempeño de la responsabilidad sobre productos		
Salud y seguridad del cliente		
PR1	Evaluación del ciclo de vida de productos en relación a los impactos en la salud y seguridad de los clientes y porcentaje de categorías de productos y servicios sujetos a tal evaluación.	34
PR2	Incidentes derivados del incumplimiento a regulación legal o códigos voluntarios relativos a impactos en la salud y seguridad durante su ciclo de vida.	29
Etiquetado de productos y servicios		
PR3	Tipo de información sobre productos requerida y porcentaje de productos sujetos a tales requerimientos.	NA
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	31
PR4	Incumplimientos de regulación y códigos voluntarios sobre información y etiquetado.	NA
PR5	Prácticas con respecto a satisfacción del cliente y resultados de estudios realizados.	28, 36
Comunicaciones de mercadotecnia		
PR6	Programas de cumplimiento de leyes o códigos voluntarios mencionados en comunicaciones de mercadotecnia.	50
PR7	Total incidentes derivados del incumplimiento de comunicaciones de mercadotecnia y resultados .	36, 50
Privacidad del cliente		
PR8	Reclamaciones fundamentadas relacionadas con el respeto a la privacidad y datos de clientes.	50
Cumplimiento normativo		
PR9	Multas por incumplimiento a normativa sobre suministro y uso de productos y servicios.	58

Contacto y retroalimentación

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

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

CORPORATIVO

Paseo de Tamarindos 90
Torre 2, piso 28
Bosques de las Lomas
Cuajimalpa de Morelos 05120
México D. F.
Tel: +52(55) 5950 0070

TOLUCA

Av. De las Partidas s/n
Colonia Villa de Santín
Otzolotepec,
Estado de México 50070
Tel: +52(722) 2497 283

CIUDAD JUÁREZ

Av. Paseo de la Victoria 3651-3B
Col. Partido Senecú
32469 Ciudad Juárez, Chihuahua
Tel: +52(656) 3780 330

QUERÉTARO

Av. De la Montaña 100 Km 28.5
Carretera QRO-SLP
Parque Industrial Querétaro Santa Rosa Jáuregui
Querétaro 76220
Tel: +52(442) 2409 273

AGUASCALIENTES

Carretera Federal Lagos de Moreno Kilometro 7.5
20290 Aguascalientes, Ags.
Tel: +52(449) 6882 601

TIJUANA

Bldv. Agua Caliente 10611-1201
Centro Corporativo Centura
Col. Aviación,
22420 Tijuana, Baja California
Tel: +52(664) 9729 473

SILAO

Av. Mineral de Valenciana 645-D2
Col. Puerto Interior
36275 Silao de la Victoria, Gto.
Tel: +52(472) 1179 120



VESTA.COM.MX

