

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	15
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	18
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	20
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	21
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	23
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	25
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	29
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	33
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	34
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	35
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	36
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	39
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	40
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	41
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	48
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto .....	52
[800500] Notas - Lista de notas.....	53
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	92
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	110

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

#### El momento para ser líder: La flexibilidad y un balance sólido permite resiliencia para sobrellevar los retos mundiales

COVID-19, que comenzó en China y pronto se extendió a otros países de Europa, luego a Estados Unidos y más tarde a México, ha tenido un profundo efecto de *Cisne Negro*, que ha afectado dramáticamente las economías de todo el mundo. En respuesta, no estamos actuando con un enfoque a corto plazo, sino de una manera que sea consistente con la planificación estratégica a largo plazo.

No hemos perdido de vista los objetivos de nuestra Estrategia Nivel 3, pero también somos prudentes y hemos adoptado un enfoque defensivo y conservador para abordar las consecuencias económicas que surgen de la crisis COVID-19. Además, gracias a los pasos ya tomados bajo nuestra Estrategia Nivel 3, nos estamos aprovechando el trabajo basado en resiliencia que nos ayudará a superar la crisis, una fortaleza que consiste en un equipo directivo experimentado, el mejor gobierno corporativo en su clase, un balance sólido, así como relaciones cercanas de largo plazo con clientes multinacionales de alta calidad.

Al equilibrar cuidadosamente los objetivos a corto y largo plazo, estamos adoptando un enfoque ágil para la planificación estratégica, a fin de mitigar de manera efectiva los riesgos dinámicos y emergentes asociados con COVID-19. Los principales pasos que hemos tomado recientemente incluyen reducir los gastos administrativos y centrarnos en los esfuerzos conjuntos en el área de administración de activos para fomentar la comunicación cercana con los clientes existentes, como asesorarlos sobre las mejores prácticas globales y protocolos locales para garantizar la continuidad de las operaciones esenciales.

En el corto plazo, hemos creado soluciones constructivas con nuestros clientes, luego de un análisis exhaustivo hecho caso por caso con respecto al financiamiento de pagos de renta. Hasta la fecha, los clientes que solicitan este tipo de apoyo representan aproximadamente 5% de los ingresos anuales totales. La mayoría de los clientes de Vesta son grandes compañías multinacionales con balances relativamente sólidos y es probable que se recuperen más rápido, dejándonos en una buena posición para superar la creciente crisis económica.

La ejecución disciplinada de nuestra estrategia también ha generado consistentemente un crecimiento rentable que ha fortalecido aún más la posición financiera de Vesta, incluido nuestro trimestre más reciente. Comenzamos el año con una fuerte actividad de arrendamiento, alcanzando 1.9 millones de pies cuadrados, de los cuales 1.7 millones de pies cuadrados fueron nuevos contratos y 212,616 pies cuadrados fueron renovaciones. Más recientemente, firmamos contratos a la medida con dos compañías reconocidas internacionalmente, lo que permitió a Vesta penetrar aún más en las industrias de comercio electrónico y bienes de consumo y continuar diversificando nuestra base de inquilinos con una mayor representación dentro del sector logístico, uno de los objetivos de nuestra estrategia de nivel 3.

Las métricas financieras clave para el 1T20 también reflejan la capacidad de resiliencia de nuestro portafolio, con ingresos que aumentaron 4% año con año a US \$ 37.7 millones, mientras que nuestros márgenes NOI y EBITDA fueron 94.0% y 83.4%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó 1.1% a US\$ 22.2 millones y 4% por acción a US \$ 0.038. Aún más gratificante fue un aumento de 10% año contra año en el NAV de Vesta por acción, que alcanzó los US \$ 2.36 en el primer trimestre. También hemos dispuesto de US\$ 85 millones de nuestra existente línea de crédito revolvente, mejorando nuestra liquidez y flexibilidad financiera.

El programa ESG de Vesta es una parte integral de nuestra cultura y Estrategia Nivel 3 y siempre ha sido de suma importancia para nosotros como miembros de las comunidades en las que se encuentran nuestras instalaciones. En consecuencia, estamos contribuyendo con fondos para ayudar a aliviar el impacto en la salud de COVID-19 en nuestros conciudadanos. Apoyamos becas para 200 enfermeras que atienden a personas afectadas por el virus. Nuestros fondos también se utilizarán para comprar equipos médicos para clínicas en el Estado de México, así como para mejorar clínicas temporales en Ciudad de México y Tijuana. Junto con la Asociación Mexicana de Parques Industriales, estamos comprando suministros médicos indispensables para los muchos trabajadores de la salud que luchan contra esta terrible enfermedad.

Nuestros otros grupos de interés incluyen, por supuesto, empleados, clientes y proveedores de Vesta, cuya salud y seguridad ha sido nuestro enfoque desde el principio de la crisis. Entre las medidas preventivas que hemos implementado están la capacidad de trabajar desde casa; salvaguardar servicios de proveedores críticos; adoptando las mejores prácticas globales y protocolos locales para prevenir la propagación del virus, como procedimientos mejorados de desinfección en sitios de construcción y Vesta Parks; mantener estándares de distanciamiento social para todos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

los espacios de trabajo de los empleados que no pueden trabajar desde casa; trabajando estrechamente con proveedores, distribuidores, gobiernos locales y municipales para garantizar que sigamos satisfaciendo las necesidades operativas de los clientes; suministro de equipos de salud en locaciones de Vesta; y aumentar las comunicaciones del personal con respecto a la atención preventiva, personal y familiar.

Para aquellos con verdadera visión, está claro que la crisis de COVID-19 traerá una nueva era. Comprender esto y tener la capacidad de responder con agilidad y resistencia les permitirá emerger fortalecidos. Aunque nadie sabe con certeza qué vendrá exactamente, continuaremos trabajando arduamente para alcanzar nuestros objetivos a largo plazo, responderemos rápidamente a los riesgos emergentes e identificaremos y aprovecharemos las oportunidades que puedan surgir en los próximos meses.

Hoy tenemos la ocasión única de volver a dedicarnos a lograr un servicio de referencia en el mercado inmobiliario industrial de México, ya que nuestras prioridades han sido y siempre serán nuestros empleados, inquilinos y accionistas.

Seguimos comprometidos y enfocados con todas las partes interesadas de Vesta. Estamos en esto juntos.

Lorenzo D Berho

CEO

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

### Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 31 de marzo de 2020, Vesta contaba con 184 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 16 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.76 millones m<sup>2</sup> (29.8 millones ft<sup>2</sup>). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros.

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

**Ciudad de México, el 23 de abril 2020** – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre, terminado el 31 de marzo 2020.

Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

Datos relevantes

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Siguiendo nuestros sólidos estándares de gobierno corporativo, el Consejo de Administración acordó reducir el 25% de su compensación para la segunda mitad del año y contribuir a las iniciativas ESG COVID-19 de la Compañía.
- El programa ESG COVID-19 de Vesta se utilizará para apoyar becas para 200 enfermeras, comprar equipos médicos para clínicas en el Estado de México, así como clínicas temporales en Ciudad de México y Tijuana. En conjunto con la Asociación Mexicana de Parques Industriales ("AMPIP"), compraremos suministros médicos indispensables. Todas estas acciones están por encima de los programas diarios que hemos establecido en el Comité ESG de Vesta.
- La actividad de arrendamiento alcanzó cerca de dos millones de pies cuadrados durante el 1T20, con 1.7 millones, de los cuales casi 70% representaron operaciones logísticas; y 19,573 m<sup>2</sup> (212,616 ft<sup>2</sup>) de renovaciones de contrato. De esta manera, la ocupación estabilizada llegó a 93.6% y la ocupación total a 92.9%, al cierre del 1T20.
- Durante el trimestre, Vesta firmó un millón de pies cuadrados en dos nuevos proyectos de BTS con un jugador de comercio electrónico internacional y una compañía global de alimentos y bebidas. Para la primera compañía mencionada, Vesta desarrollará un edificio BTS en Vesta Park Guadalajara, el cual consiste en dos fases e invertirá un total de US\$ 39 millones. El segundo proyecto BTS se ubicará en Vesta Park Puebla I y la inversión total esperada será de alrededor de US\$ 15 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta en el 1T20 totalizó 163,718 m<sup>2</sup> (1,762,243 ft<sup>2</sup>) con una inversión total esperada de US\$ 93.6 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.5% para los proyectos de desarrollo del 1T20.
- Los ingresos incrementaron casi 4% durante 1T20 a US\$ 37.71 millones de US\$ 36.29 millones en el 1T19, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.0% y 83.4% respectivamente.
- El NAV por acción aumentó 10.0% a US\$ 2.36 en el 1T20, de US\$ 2.14 en 1T19, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 3.9% año contra año, de US\$ 0.0368 en el 1T19 a US\$ 0.0382 al cierre del 1T20.
- La Compañía dispuso de US\$ 85 millones de su existente línea de crédito revolvente a tres años de US\$ 125 millones, con vencimiento en agosto de 2022. Según los términos de la línea de crédito, Vesta paga una tasa de interés de Libor +185 pb. El efectivo total al cierre del 1T20 es de US \$ 122.84 millones.

Indicadores Financieros (millones)	1T20	1T19	Var. %
Ingresos por arrendamiento	37.71	36.29	3.9
NOI	35.44	34.95	1.4
<i>Margen NOI %</i>	<i>94.0%</i>	<i>96.3%</i>	
UAFIDA	31.46	31.11	1.1
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>83.4%</i>	<i>85.7%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0542</i>	<i>0.0522</i>	3.9
Utilidad Integral Consolidada	(25.93)	20.98	na
FFO Antes de Impuestos	22.17	21.93	1.1
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0382</i>	<i>0.0368</i>	3.9
FFO	20.32	10.76	88.8
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0350</i>	<i>0.0180</i>	94.0
UPA	(0.0447)	0.0352	na
Acciones (promedio)	580.66	596.52	(2.7)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Los ingresos por rentas incrementaron 3.9% a US\$ 37.71 millones en el 1T20 de US\$ 36.29 millones en el 1T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el primer trimestre de 2020.
- El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incrementó 1.4% a US\$ 35.44 millones en el 1T20 comparado con US\$ 34.95 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.0% en el primer trimestre de 2020, un decremento de 235 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en los impuestos de la propiedad, mantenimiento y un aumento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incrementó 1.1% a US\$ 31.46 millones en 1T20, comparado con los US\$ 3.11 millones en el primer trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 83.4% en el 1T20, un decremento de 229 puntos base, debido al incremento en los gastos de administración resultado de mayores gastos legales, auditores y consultores, así como un incremento en el incentivo de largo plazo.
- Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 1T20 aumentaron 1.1%, a US\$ 22.17 millones de US\$ 21.93 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0382 en 1T20, comparado con US\$ 0.0368 para el 1T19, un incremento de 3.9%. FFO después de impuestos fue US\$ 20.32 millones en el 1T20, comparado con US\$ 10.76 millones durante 1T19. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.
- La pérdida consolidada para el 1T20 fue de US\$ 25.93 millones, contra una ganancia de US\$ 10.76 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a mayores gastos por impuestos diferidos en el primer trimestre de 2020.
- Al cierre del 31 de marzo 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.02 billones, un incremento de 1.3% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

### Resumen financiero del primer trimestre

#### Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés "IFRS") emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2020 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

#### Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	37.71	36.29	3.9
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(2.52)	(1.56)	61.4

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.28)	(1.34)	70.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.24)	(0.22)	9.0
<b>Utilidad bruta</b>	<b>35.20</b>	<b>34.73</b>	<b>1.3</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>35.44</b>	<b>34.95</b>	<b>1.4</b>

Los ingresos al 1T20 por arrendamiento incrementaron 3.9% a US\$ 37.71 millones comparados con US\$ 36.29 millones al cierre del primer trimestre de 2019. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.42 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.56 millones, o 7.1%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2019 y se rentaron en el primer trimestre de 2020; [ii] US\$ 1.21 millones o un incremento de 3.3% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.20 millones, o 13.0% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un incremento de US\$ 0.02 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [v] un incremento de US\$ 0.02 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.81 millones, o 5.0%, derivado de la venta de propiedades realizadas durante el año; [ii] una disminución de US\$ 0.66 millones, o 1.8%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T20; y [iii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.3%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T20 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

83.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), el cual disminuyó de 85.5% en el primer trimestre de 2019. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

#### Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 1T20 fueron de US\$ 2.52 millones comparado con US\$ 1.56 millones en el 1T19, lo que representa un incremento de US\$ 0.96 millones, o de 61.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el primer trimestre del 2020 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.28 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019 ascendió a US\$ 1.34 millones. El incremento se atribuye principalmente al incremento en los impuestos de las propiedades, mantenimiento y un incremento en la provisión de cuentas por pagar.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T20 aumentaron a US\$ 0.24 millones comparado con US\$ 0.22 del mismo periodo de 2018. Este incremento se explica por mayores gastos de mantenimiento y otros costos.

#### Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 1.4% a US\$ 35.44 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI decreció 235 puntos base a 94.0% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

#### Gastos de Administración

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>1T20</b>	<b>1T19</b>	<b>Var. %</b>
Gastos de administración	(4.67)	(4.31)	8.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.94)	(0.69)	35.9
Depreciación	(0.49)	(0.34)	46.0
<b>UAFIDA</b>	<b>31.46</b>	<b>31.11</b>	<b>1.1</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los gastos de administración del 1T20 fueron de US\$ 4.67 millones comparados con los US\$ 4.31 millones del primer trimestre del 2019, lo que representa un incremento de 8.3%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos legales, auditores y consultores, así como un incremento en el plan de incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2020 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.94 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2020 fueron de US\$ 0.49 millones comparados con US\$ 0.34 millones del primer trimestre de 2019 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

### UAFIDA

La UAFIDA incrementó 1.1% a US\$ 31.46 millones en 1T20, de US\$ 31.11 millones en 1T19, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 229 puntos base a 83.4%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.7%. El decremento se debe a el incremento de los gastos operativos.

### Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	0.01	0.01	(30.3)
Otros ingresos	0.08	(0.21)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.30)	(9.18)	1.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(9.10)	1.24	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.90	11.95	16.3
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>(4.41)</b>	<b>3.82</b>	<b>na</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2020 resultaron en un gasto de US\$ 4.41 millones comparado con una ganancia de US\$ 3.82 millones al cierre del primer trimestre del 2019. El decremento se atribuye principalmente a mayores gastos por intereses y pérdida cambiaria.

Los ingresos por intereses decrecieron a US\$ 0.01 millones en el primer trimestre de 2020, debido al uso de la caja durante el trimestre lo que decreció el interés.

Otros ingresos incrementaron a US\$ 0.08 millones en el 1T20, debió al resultado neto entre los productos financieros obtenidos por la Compañía y las comisiones bancarias.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.30 millones, al cierre del primer trimestre de 2020 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda.

La pérdida cambiaria durante el primer trimestre de 2020 fue de US\$ 9.10 millones comparada con una ganancia del primer trimestre del 2019 de US\$ 1.24 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, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 4T19. Dado la depreciación del peso en los mercados globales durante 1T20, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso menor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T20 resultó en una ganancia de US\$ 13.90 millones comparado con ganancia de US\$ 11.95 millones en el 1T19. Dicho incremento es el resultado de una mayor ocupación en el portafolio total de Vesta.

### Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>1T20</b>	<b>1T19</b>	<b>Var. %</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	25.62	33.90	(24.4)
Impuestos a la utilidad	(50.04)	(11.96)	318.2
Impuesto Causado	(1.85)	(11.17)	na
Impuesto Diferido	(48.19)	(0.80)	na
<b>Utilidad del periodo</b>	(24.42)	21.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.91)	(0.66)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.39	(0.30)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	(25.93)	20.98	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2020 fue de US\$ 25.62 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 33.90 millones del primer trimestre de 2019.

#### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 50.04 millones al cierre del primer trimestre de 2020 comparado con un gasto de US\$ 11.96 millones al cierre del primer trimestre de 2019. El impuesto corriente del 1T20 alcanzó US\$ 1.85 millones, comparado con un gasto de US\$ 11.17 millones del 1T19. Este decremento en el impuesto corriente del 1T20 se debe a la depreciación del peso lo que genero un impuesto por efectos cambiarios positivo.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2020 y del 2019; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

#### Utilidad (Pérdida) del periodo

La pérdida de la Compañía por el primer trimestre 2020 fue de US\$ 24.42 millones, comparado con una ganancia de US\$ 21.94 millones en el 1T19.

#### Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2020, registramos una pérdida integral de US\$ 25.93 millones comparada con una ganancia de US\$ 20.98 millones al cierre del 1T19, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta pérdida fue parcialmente incrementada por US\$ 2.91 millones resultado de la pérdida en instrumentos derivados financieros y fue compensado por una ganancia de US\$ 1.39 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T20	1T19	Var. %
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamiento	37.71	36.29	3.9
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(2.52)	(1.56)	61.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.28)	(1.34)	70.1
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.24)	(0.22)	9.0
<b>Utilidad bruta</b>	35.20	34.73	1.3
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	35.44	34.95	1.4
Gastos de administración	(4.67)	(4.31)	8.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.94)	(0.69)	35.9
Depreciación	(0.49)	(0.34)	46.0
<b>UAFIDA</b>	<b>31.46</b>	<b>31.11</b>	<b>1.1</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	0.01	0.01	(30.3)
Otros ingresos	0.08	(0.21)	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.30)	(9.18)	1.2
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(9.10)	1.24	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	13.90	11.95	16.3
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>(4.41)</b>	<b>3.82</b>	<b>na</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	25.62	33.90	(24.4)
Impuestos a la utilidad	(50.04)	(11.96)	318.2
Impuesto Causado	(1.85)	(11.17)	na
Impuesto Diferido	(48.19)	(0.80)	na
<b>Utilidad del periodo</b>	(24.42)	21.94	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(2.91)	(0.66)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.39	(0.30)	na
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	(25.93)	20.98	na
Acciones (promedio)	580.66	596.52	(2.7)
UPA	(0.0447)	0.0352	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

### Flujo de Operación (FFO)

<b>FFO Reconciliación (millones)</b>	<b>1T20</b>	<b>1T19</b>	<b>Var. %</b>
Utilidad integral consolidada del periodo	(25.93)	20.98	(223.6)
<b>Ajustes</b>			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.39)	0.30	(568.0)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13.90)	(11.95)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.94	0.69	35.9
Ganancia (Pérdida) cambiaria	9.10	(1.24)	(834.1)
Depreciación	0.49	0.34	na
Otros ingresos	(0.08)	0.21	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.91	0.66	na
Ingreso por intereses	(0.01)	(0.01)	(30.3)
Impuestos a la utilidad	50.04	11.96	na
<b>FFO antes de impuestos</b>	<b>22.17</b>	<b>21.93</b>	<b>1.1</b>
<b>FFO antes de impuestos por acción</b>	<b>0.0382</b>	<b>0.0368</b>	<b>3.8605</b>
Impuesto Causado	(1.85)	(11.17)	(83.42)
<b>FFO Atribuible</b>	<b>20.32</b>	<b>10.76</b>	<b>88.80</b>
<b>FFO por acción</b>	<b>0.0350</b>	<b>0.0180</b>	<b>93.9587</b>

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T20 totalizaron US\$ 20.32 millones, o US\$ 0.0350 por acción, en comparación con US\$ 10.76 millones, o \$ 0.0180 por acción con el 1T19.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 22.17 millones durante 1T20 un incremento de 1.1% comparado con US\$ 1.93 millones en 1T19.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 1.85 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 0.18 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 2.03 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T19</b>
Impuesto operativo	(2.03)
Impuesto por efectos cambiario	0.18
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(1.85)</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FFO Ajustado	20.50
FFO Ajustado por acción	0.0353

### Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 12.02 millones.

### Deuda

Al 31 de marzo 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 799.52 millones, de los cuales US\$ 0.81 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 798.71 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 1T20, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 90% de su tasa de interés es fija.

## Control interno [bloque de texto]

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevadas a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a auditorías internas, periódicas y nuestros sistemas de control interno están sujetos a una revisión anual por nuestros auditores externos.

En Agosto de 2011, Lloyd's Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo la norma ISO-9001:2008 Sistema de Administración de Calidad (2008 Quality Management System Standar). La certificación fue renovada en marzo de 2017 con la norma ISO 9001:2015.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y colaboradores, incluyendo el Director General y Director de Finanzas.

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

### Portafolio Estabilizado

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión "Mismas tiendas" y "Portafolio estabilizado". Vesta continuará reportando la ocupación del "Portafolio Total" con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del "Portafolio estabilizado", se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	1T19		Crecimiento SF SF	1T20	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,122,733	25.3%	-628,520	6,494,214	22.0%
Bajío	13,382,483	47.5%	829,748	14,212,231	48.1%
Baja California	4,526,161	16.1%	844,330	5,370,491	18.2%
Juarez	3,133,923	11.1%	347,971	3,481,894	11.8%
<b>Total</b>	<b>28,165,300</b>	<b>100%</b>	<b>1,393,529</b>	<b>29,558,829</b>	<b>100%</b>

Región	1T19		1T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,650,712	93.4%	6,126,172	94.3%
Bajío	13,011,655	97.2%	12,806,647	90.1%
Baja California	4,476,851	98.9%	5,270,732	98.1%
Juarez	3,126,547	99.8%	3,474,518	99.8%
<b>Total</b>	<b>27,265,766</b>	<b>96.8%</b>	<b>27,678,069</b>	<b>93.6%</b>

#### Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del "portafolio estabilizado" por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	1T19		Crecimiento SF SF	1T20	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,912,526	26.7%	-418,313	6,494,214	24.5%
Bajío	12,236,862	47.3%	136,256	12,373,118	46.6%
Baja California	4,526,161	17.5%	146	4,526,307	17.1%
Juarez	2,175,200	8.4%	958,723	3,133,923	11.8%
<b>Total</b>	<b>25,850,750</b>	<b>100%</b>	<b>676,812</b>	<b>26,527,562</b>	<b>100%</b>

1T19

1T20

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Región	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,597,545	95.4%	6,126,172	94.3%
Bajío	12,086,468	98.8%	12,100,822	97.8%
Baja California	4,476,851	98.9%	4,426,548	97.8%
Juarez	2,167,824	99.7%	3,126,547	99.8%
<b>Total</b>	<b>25,328,689</b>	<b>98.0%</b>	<b>25,780,090</b>	<b>97.2%</b>

**Portafolio total**

Al cierre del 31 de marzo de 2019, nuestro portafolio consistía en 184 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.76 millones m<sup>2</sup> (29.8 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el primer trimestre del 2020, el 83.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T19		Crecimiento SF	1T20	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	21.8%	154	6,494,214	21.8%
Bajío	14,445,698	48.5%	2,124	14,447,822	48.5%
Baja California	5,370,491	18.0%	0	5,370,491	18.0%
Juarez	3,481,799	11.7%	95	3,481,894	11.7%
<b>Total</b>	<b>29,792,047</b>	<b>100%</b>	<b>2,373 *</b>	<b>29,794,420</b>	<b>100%</b>

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

**Desocupación**

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2020 fue de 7.1%.

Región	4T19		1T20	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	390,570	6.0%	368,042	5.7%
Bajío	1,843,685	12.8%	1,641,175	11.4%
Baja California	200,363	3.7%	99,759	1.9%
Juarez	52,908	1.5%	7,376	0.2%
<b>Total</b>	<b>2,487,527</b>	<b>8.3%</b>	<b>2,116,351</b>	<b>7.1%</b>

**Proyectos en construcción**

Vesta está actualmente desarrollando 163,718 m<sup>2</sup> (1,762,243 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario y BTS.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Proyectos en Construcción			Cuidad	Región
			Inversión (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)		
Q1 Exp	143,602	13,341	6,776	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
Q4	78,382	7,282	4,274	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	TBD*	Guadalajara	Región Norte
BTS GDL 01	349,011	32,424	20,253	BTS	Nov-20	Guadalajara	Región Bajo
BTS GDL 02	311,064	28,899	18,556	BTS	Nov-21	Guadalajara	Región Bajo
VP PI 03	135,182	12,559	6,358	Inventario	May-20	Puebla	Región Central
BTS Pue 01	339,493	31,540	17,956	BTS	Dec-20	Puebla	Región Central
<b>Total</b>	<b>1,762,243</b>	<b>163,718</b>	<b>93,570</b>				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

**Reservas territoriales**

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía cuenta con 41.8 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

Región	31 de diciembre 2019	31 de marzo 2020	% Var.
	SBA (SF)	SBA (SF)	
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	3,475,121	3,475,121	0.00
Monterrey	964,543	964,543	0.00
Cd. Juarez	727,897	727,910	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	1,223,360	332,493	(0.73)
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	3,256,940	2,035,053	(0.38)
<b>Total</b>	<b>43,916,305</b>	<b>41,803,565</b>	<b>-4.81%</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	VESTA
-----------------------------	-------

<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2020-01-01
--	------------

<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2020-03-31
---	------------

<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	VESTA
---	-------

<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	USD
--	-----

<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	2
--	---

<b>Consolidado:</b>	No
---------------------	----

<b>Número De Trimestre:</b>	1
-----------------------------	---

<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
-------------------------	-----

<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
--	--

<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	
---	--

### Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

#### Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 90, piso 28, Ciudad de México.

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

#### Notas Aclaratorias

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

**Tipo de cambio:** El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
31 de marzo 2019	19.379
31 de marzo 2020	23.5122
<b>Estado de Resultados</b>	
1T19 (promedio)	19.222
1T20 (promedio)	19.8788

**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

**El Ingreso Neto Operativo (NOI)** se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

**UAFIDA** significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

**El Flujo de Operación (FFO)** se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

**Build to Suit (BTS):** edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**Edificios Inventario:** edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

### Cobertura de análisis

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

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Banco Invex, S.A.
  - Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
  - Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
  - Citigroup Global Markets Inc.
  - GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
  - Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
  - Grupo Signum, S.A. de C.V.
  - HSBC México S.A. de C.V.
  - Itaú Corretora de Valores S.A
  - J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
  - Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
  - Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
  - UBS Casa de Bolsa S.A.
-

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	122,274,000	75,064,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	10,338,000	9,540,000
Impuestos por recuperar	23,896,000	10,365,000
Otros activos financieros	565,000	805,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	157,073,000	95,774,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>157,073,000</b>	<b>95,774,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,420,000	4,462,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	163,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	2,686,000	3,064,000
Propiedades de inversión	2,015,152,000	1,989,131,000
Activos por derechos de uso	989,000	1,104,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>2,023,247,000</b>	<b>1,997,924,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>2,180,320,000</b>	<b>2,093,698,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	11,674,000	6,992,000
Impuestos por pagar a corto plazo	1,057,000	1,459,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,524,000	3,792,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	433,000	435,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>17,688,000</b>	<b>12,678,000</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	17,688,000	12,678,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	802,698,000	713,633,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	624,000	729,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	67,392,000	26,627,000
Total provisiones a largo plazo	67,392,000	26,627,000
Pasivo por impuestos diferidos	274,059,000	228,907,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,144,773,000	969,896,000
Total pasivos	1,162,461,000	982,574,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	422,641,000	426,301,000
Prima en emisión de acciones	297,415,000	303,741,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	342,292,000	424,059,000
Otros resultados integrales acumulados	(44,489,000)	(42,977,000)
Total de la participación controladora	1,017,859,000	1,111,124,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,017,859,000	1,111,124,000
Total de capital contable y pasivos	2,180,320,000	2,093,698,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>		
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Ingresos	37,713,000	36,290,000
Costo de ventas	2,518,000	1,560,000
Utilidad bruta	35,195,000	34,730,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	5,164,000	4,650,000
Otros ingresos	80,000	0
Otros gastos	0	207,000
Utilidad (pérdida) de operación	30,111,000	29,873,000
Ingresos financieros	13,910,000	13,209,000
Gastos financieros	18,400,000	9,181,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	25,621,000	33,901,000
Impuestos a la utilidad	50,039,000	11,965,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(24,418,000)	21,936,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(24,418,000)	21,936,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(24,418,000)	21,936,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.04	0.04
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.04	0.04
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.04	0.04
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.04	0.04

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(24,418,000)	21,936,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>		
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>		
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	1,395,000	(298,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	1,395,000	(298,000)
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(2,907,000)	(662,000)
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(2,907,000)	(662,000)
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>		

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(1,512,000)	(960,000)
Total otro resultado integral	(1,512,000)	(960,000)
Resultado integral total	(25,930,000)	20,976,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(25,930,000)	20,976,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	(24,418,000)	21,936,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	50,039,000	11,965,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	9,286,000	9,167,000
+ Gastos de depreciación y amortización	492,000	337,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	9,105,000	(1,240,000)
+ Pagos basados en acciones	1,045,000	697,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	755,000	(319,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(779,000)	(1,677,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	742,000	(786,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(2,123,000)	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(13,900,000)	(11,955,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	(1,047,000)
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	54,662,000	5,142,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	30,244,000	27,078,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	16,558,000	517,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	13,686,000	26,561,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
- Compras de propiedades, planta y equipo	12,022,000	20,497,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	10,000	14,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	240,000	(23,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(11,772,000)	(20,506,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	14,242,000	2,034,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	85,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	198,000	318,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	137,000	135,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	13,372,000	0
- Intereses pagados	8,259,000	9,164,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	40,000	272,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	48,832,000	(11,379,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	50,746,000	(5,324,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(3,536,000)	364,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	47,210,000	(4,960,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	75,064,000	64,483,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	122,274,000	59,523,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	426,301,000	303,741,000	0	424,059,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(24,418,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(24,418,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,239,000	3,017,000	0	(4,256,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	54,138,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(4,899,000)	(9,343,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	1,045,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,660,000)	(6,326,000)	0	(81,767,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	422,641,000	297,415,000	0	342,292,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,977,000)	(42,977,000)	1,111,124,000	0	1,111,124,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(24,418,000)	0	(24,418,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(1,512,000)	(1,512,000)	(1,512,000)	0	(1,512,000)
Resultado integral total	0	0	0	(1,512,000)	(1,512,000)	(25,930,000)	0	(25,930,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	54,138,000	0	54,138,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(14,242,000)	0	(14,242,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	1,045,000	0	1,045,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(1,512,000)	(1,512,000)	(93,265,000)	0	(93,265,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(44,489,000)	(44,489,000)	1,017,859,000	0	1,017,859,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	435,613,000	321,021,000	0	339,342,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	21,936,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	21,936,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	508,000	803,000	0	(1,311,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	52,214,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(792,000)	(1,242,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	1,310,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(284,000)	(439,000)	0	(30,279,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	435,329,000	320,582,000	0	309,063,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,272,000)	(42,272,000)	1,053,704,000	0	1,053,704,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	21,936,000	0	21,936,000
Otro resultado integral	0	0	0	(960,000)	(960,000)	(960,000)	0	(960,000)
Resultado integral total	0	0	0	(960,000)	(960,000)	20,976,000	0	20,976,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	52,214,000	0	52,214,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(2,034,000)	0	(2,034,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	1,310,000	0	1,310,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(960,000)	(960,000)	(31,962,000)	0	(31,962,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(43,232,000)	(43,232,000)	1,021,742,000	0	1,021,742,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	422,641,000	426,301,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	15	15
Numero de empleados	75	80
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	564,700,191	573,454,947
Numero de acciones recompradas	34,910,826	18,936,025
Efectivo restringido	211,000	32,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Depreciación y amortización operativa	492,000	222,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual	Año Anterior
	USD 2019-04-01 - 2020-03-31	USD 2018-04-01 - 2019-03-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	37,713,000	133,981,000
Utilidad (pérdida) de operación	30,111,000	109,864,420
Utilidad (pérdida) neta	(24,418,000)	80,388,600
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(24,418,000)	80,388,600
Depreciación y amortización operativa	492,000	222,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[800001] Anexo - Desglose de créditos**

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55							0				150,000,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2028-08-22	4.75							0				26,600,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY	SI	2015-03-04	2022-04-01	4.35		0					0	809,000			45,545,000
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75							0				118,000,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	809,000	0	0	340,145,000
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
RD3 THE GUARDIAN INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											1,000,000
HSBC México S.A. Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											7,800,000
Banco de Credito e Inversiones SA, Miami Branch	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											2,925,000
Banco Nacional de Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											5,460,000
Bank of China Limited, Panama Branch	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											3,404,000
BANK OF CHINA MEXICO SA / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85											3,017,000
MEGA INTERNATIONAL COMMERCIAL BANK CO, LTD / C2	SI	2020-03-23	2022-08-02	1.85											6,637,000
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03											13,000,000
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85											45,000,000
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28											3,000,000
Intercam Banco SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											4,388,000
Banco Nacional de Comercio Exterior Sociedad Nacional de Credito	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											5,200,000
Bank of China Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											2,836,000
BANCO DE CREDITO E INVERSIONES SA, MIAMI BRANCH / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85											3,111,000
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31											20,000,000
HSBC MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85											8,296,000
Banco Sabadell, SA Intitución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE											8,970,000
BANK OF CHINA LIMITED, PANAMA BRANCH / C2	SI	2020-03-23	2022-08-02	1.85											3,620,000
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85											5,807,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5											45,000,000
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19											50,000,000
RC3 CHIMEFISH & CO	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19											10,000,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
INTERCAM BANCO SA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												4,666,000
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31												36,905,000
BBVA Bancomer SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												10,140,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31												3,095,000
BANCO SABADELL, SA INTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												9,540,000
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19												10,000,000
THE BANK OF NOVA SCOTIA / C2	SI	2020-03-23	2022-08-02	1.85												15,376,000
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												12,000,000
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												14,144,000
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28												1,000,000
The Bank of Nova Scotia	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												12,638,000
BBVA BANCOMER SA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												10,785,000
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0												(6,435,000)
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												3,095,000
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												36,905,000
Mega International Commercial Bank Co, Ltd	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												6,240,000
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28												10,000,000
Seguros Monterrey New York Life, S.A. C.V.	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												10,000,000
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	458,565,000
<b>Total bancarios</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	809,000	0	0	0	798,710,000
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>																
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
Proveedores																	
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																	
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	809,000	0	0	0	0	798,710,000

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

### Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	537,100	415,320,000	0	0	415,320,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	537,100	415,320,000	0	0	415,320,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	37,620,000	155,563,000	0	0	155,563,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	37,620,000	155,563,000	0	0	155,563,000
Monetario activo (pasivo) neto	(37,082,900)	259,757,000	0	0	259,757,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA	ARRENDAMIENTO	37,713,000			37,713,000
TODAS	TODOS	37,713,000	0	0	37,713,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

**Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]**

**Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias  
(Vesta)  
Complemento al Reporte Trimestral  
al 31 de marzo de 2020**

**INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS  
(IFDs)**

### Información Cualitativa:

- 1. Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.**

La Compañía permite la contratación de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura debido a que tienen como objetivo reducir riesgos de mercado a los cuáles se encuentra expuesta para dar certidumbre a los resultados de la Compañía. No se permiten las contrataciones de instrumentos financieros derivados con fines de negociación o de especulación.

- 2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.**

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado por el curso de negocio, los cuales usualmente son de tipo de cambio y de tasas de interés.

No obstante, al contratar instrumentos financieros derivados se expone al riesgo de crédito conocido como riesgo de contraparte el cual se origina cuando la contraparte con la que se pactó el instrumento financiero derivado no cumple con sus obligaciones determinadas en el contratado que se estableció en la operación. Por lo anterior, la Compañía busca minimizar dicho riesgo de crédito llevando acabo las transacciones de instrumentos financieros derivados con intermediarios financieros que gozan de excelente calidad crediticia.

- 3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas**

La Compañía tiene actualmente un SWAP IRS donde recibe libor 3M y paga una tasa fija de 1.90% de forma trimestral. La Compañía busca cubrirse de los riesgos atribuibles a los cambios en la tasa de interés que se originan por el pago de intereses de créditos denominados en USD. La deuda que se está cubriendo es un crédito sindicado por un monto de 80,000,000 USD que amortiza de acuerdo a las características del contrato donde trimestralmente se paga una tasa de interés Libor más un spread dependiendo del periodo.

- 4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los instrumentos financieros derivados se contratan con intermediarios financieros sobre el mostrador (over the counter) que son reconocidos por gozar de excelente calidad crediticia de acuerdo a las calificadoras como S&P, Fitch o Moody's.

#### 5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación

El agente de cálculo que ha designado la Compañía es la contraparte con la cual se pactó la operación. Sin embargo, la Compañía utiliza modelos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero con insumos de mercado para revisar dichos valores que fueron proporcionados.

#### 6. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.

La operación swap IRS que se tiene contratada tiene un valor de mercado positivo para la Compañía, por lo que no estaría generando ninguna llamada de margen. No obstante, en caso que el valor de mercado fuera negativo para la Compañía, se tienen líneas de crédito con las instituciones financieras para el uso de instrumentos financieros derivados y son amplias y suficientes para cubrir cualquier posible minusvalía.

#### 7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

El procedimiento de control interno implica que la administración de la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez a través de la utilización de instrumentos financieros derivados son responsabilidad de la Dirección General de la Compañía a través de la Dirección de Finanzas. Una vez aprobados por ellos, se presenta al consejo de administración para su aprobación final. Los derivados autorizados se utilizan únicamente para convertir la deuda de tasa flotante, basada en libor a tres meses, a tasa fija en la vida del contrato.

#### 8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

El Director de Finanzas presenta el procedimiento anterior al Comité de Auditoría para que validen el procedimiento de control interno. Adicionalmente, el equipo de auditoría externa realiza procedimientos de revisión sobre los instrumentos financieros derivados.

#### 9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

La autorización del uso de instrumentos financieros derivados se explicó en los puntos anteriores.

---

## Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

---

### *Descripción de las políticas y técnicas de valuación*

#### 1. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La Compañía utiliza la valuación elaborada por el agente de cálculo (la contraparte con la cual se pactó el instrumento financiero derivado). La Compañía tiene implementados modelos de valuación para los instrumentos financieros derivados, los cuáles son estándares. La valuación genérica de un swap de tasa de interés consiste en el valor presente de la diferencia los flujos futuros que se reciben y se pagan; los cuales se obtienen con las características determinadas en la operación y utilizando insumos de mercado confiables.

La valuación de los instrumentos financieros derivados que tiene la Compañía se realizan de manera trimestral, la cual es enviada por la contraparte.

La operación vigente al 31 de marzo de 2020 es:

<u>Instrumento</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa Recibe</u>	<u>Tasa Entrega</u>	<u>Nocional en USD</u>	<u>Valor Razonable en MXN</u>
Swap IRS	Scotiabank Inverlat	02 de agosto de 2019	02 de agosto de 2024	Libor 3M	1.90%	80,000,000	(\$93,791,130)

2. **Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.**

La valuación que se presenta en el reporte del instrumento financiero derivado que tiene la Compañía al 31 de marzo de 2020 fue realizada por la contraparte.

3. **Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.**

El método utilizado es el de regresión lineal donde el derivado real es la variable X y el derivado hipotético (valor razonable de la posición primaria que cubriría perfectamente la partida cubierta) es la variable Y. Al correr la valuación, se debe observar que el parámetro beta se encuentre dentro del 0.8 y 1.25.

Debido a que las características del swap IRS y de la deuda cumplen con términos críticos, la relación de cobertura es altamente efectiva.

---

## Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

---

### C. Información de riesgos por el uso de derivados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**1. Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.**

Las fuentes internas con las que cuenta la Compañía son la caja y la generación de efectivo a través de las operaciones propias del negocio. Adicionalmente, como se mencionó anteriormente, la Compañía cuenta con líneas de crédito abiertas y suficientes con las mismas contrapartes y con otras instituciones.

---

**Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]**

---

**1. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.**

No existen cambios en la exposición al riesgo durante el trimestre.

**2. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.**

No hubo cambios considerables en el activo subyacente. No obstante, al estar en una relación de cobertura donde los términos críticos son iguales, no se prevé que algún cambio considerable en el activo subyacente llegue a afectar la liquidez de la emisora.

**3. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.**

Durante el primer trimestre del 2020 no se tuvo ningún impacto en el estado de resultados o en el flujo de efectivo.

**4. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.**

No vencieron ni cerraron posiciones de instrumentos financieros derivados durante el trimestre.

**5. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.**

No se tiene ningún llamado de margen debido a que el valor razonable del instrumento financiero derivado es positivo.

**6. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.**

La Compañía ha cumplido en todo momento con sus obligaciones que se derivan de los contratos de instrumentos financieros derivados.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

### II. Información Cuantitativa:

#### A. Características de los IFD a la fecha del reporte (información en tabla) (puntos 20-25).

A continuación se presenta un resumen en forma tabular de las características de los instrumentos financieros derivados:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados  
(Cifras en miles de pesos al 31 de marzo de 2020)

Tipo de Derivado o Valor de Contrato	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Nocional / Valor nominal (Miles USD)	Valor del activo subyacente/ variable de referencia		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Colateral /Líneas de crédito /valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior		
Swap IRS	Cobertura contable	80,000	1.9082%	N/A	(93,791)	N/A	Ver tabla Sig.	Línea de Crédito

A continuación, se presentan de forma agregada, los flujos futuros no descontados de los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de marzo de 2020 (la información está en miles de dólares).

Fecha	Swap 1
2018	-6,927
2019	5,828
2020	10,423
2021	8,076

La Compañía se encuentra en una posición larga porque en el swap IRS están recibiendo Libor para cubrir un incremento en la tasa.

#### B. Análisis de Sensibilidad:

##### 1. Descripción de la metodología para la determinación de pérdidas esperadas.

Con la finalidad de informar los impactos que se tendrían a nivel de capital contable por concepto del reconocimiento del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, se informarán los impactos contables utilizando un análisis de sensibilidad. Es importante mencionar que como el swap está designado en una relación de cobertura altamente efectiva, los impactos en el estado de resultados serían mínimos.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2020. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa de interés de un 10%, 25% y 50%.

- En el escenario probable se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 10% en la tasa de interés.
- En el escenario posible se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 25% en la tasa de interés.
- En el escenario remoto se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 50% en la tasa de interés.

Es importante resaltar que la variable que tiene mayor influencia sobre el valor de mercado de los swaps IRS es la tasa de interés.

En lo que respecta al modelo de valuación, este es aplicado razonablemente de acuerdo con las formulaciones teóricas presentadas por la Compañía.

La valuación genérica de un swap de tasa de interés consiste en el valor presente de la diferencia los flujos futuros que se reciben y se pagan; los cuales se obtienen con las características determinadas en la operación y utilizando insumos de mercado confiables.

Los supuestos de este modelo son:

- No existen oportunidades de realizar arbitrajes.
- No existen costos de transacción ni impuestos.
- Agentes neutrales al riesgo.

**2. Presentar un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas donde se identifiquen los riesgos que pueden generar pérdidas para la Compañía por IFDs e identificar los instrumentos que podrían originar dichas pérdidas.**

El riesgo que puede ocasionar una pérdida para la Compañía en los swaps IRS es que la tasa de interés disminuya. Lo anterior afectaría el swap IRS contratado.

**3. Presentación de los tres escenarios (probable, posible y remoto) que pueden generar situaciones adversas a la Compañía describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados.**

Para la elaboración del análisis de sensibilidad, en una primera etapa y con el propósito también de corroborar las valuaciones entregadas por cada una de las contrapartes en cuestión, se realizó el recalcu del valor razonable de todas las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2020.

Con esta información, se llevan a cabo las pruebas de sensibilidad. Este procedimiento consiste en estresar la variable de referencia que tenga mayor impacto y que en determinado momento pudiera afectar de manera significativa el resultado de los instrumentos financieros derivados de la Compañía. Como se mencionó en el punto 20 para este ejercicio solo se estresó la tasa de interés Libor, ya que se considera que son los factores de riesgo que tienen un mayor impacto en las operaciones. Los supuestos y parámetros utilizados son los descritos anteriormente en el punto 20.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

---

VESTA

No consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	122,274,000	75,064,000
Total efectivo	122,274,000	75,064,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	122,274,000	75,064,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	7,517,000	8,272,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	2,821,000	1,268,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	2,821,000	1,268,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	10,338,000	9,540,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	4,420,000	4,462,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,420,000	4,462,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	2,686,000	3,064,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	2,686,000	3,064,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	2,015,152,000	1,989,131,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	2,015,152,000	1,989,131,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	11,674,000	6,992,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	11,674,000	6,992,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	11,674,000	6,992,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	809,000	795,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,715,000	2,997,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,524,000	3,792,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	798,710,000	713,633,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	3,988,000	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	802,698,000	713,633,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-03-31	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	67,392,000	26,627,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	67,392,000	26,627,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(41,697,000)	(43,091,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	(2,792,000)	114,000
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(44,489,000)	(42,977,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	2,180,320,000	2,093,698,000
Pasivos	1,162,461,000	982,574,000
Activos (pasivos) netos	1,017,859,000	1,111,124,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	157,073,000	95,774,000
Pasivos circulantes	17,688,000	12,678,000
Activos (pasivos) circulantes netos	139,385,000	83,096,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-03-31	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-03-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>		
<b>Ingresos [sinopsis]</b>		
Servicios	0	0
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	37,713,000	36,290,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	37,713,000	36,290,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>		
Intereses ganados	10,000	14,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	0	1,240,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	13,900,000	11,955,000
Total de ingresos financieros	13,910,000	13,209,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>		
Intereses devengados a cargo	9,296,000	9,181,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	9,104,000	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	0	0
Total de gastos financieros	18,400,000	9,181,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>		
Impuesto causado	1,852,000	11,167,000
Impuesto diferido	48,187,000	798,000
Total de Impuestos a la utilidad	50,039,000	11,965,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

#### 1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y revisada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 17	<i>Contratos de seguro</i>
---------	----------------------------

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

### Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

#### 1. 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 9, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 35 años, respectivamente.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## 2. Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la propagación del coronavirus COVID-19 como una pandemia. Las diferentes medidas adoptadas en todo el mundo han tenido un impacto significativo en aspectos tales como la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y de las propias empresas. La evolución de la pandemia es altamente incierta. Este contexto nacional y macroeconómico podría afectar directa o indirectamente la situación financiera de la Entidad en el futuro. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, no es posible estimar de manera confiable el impacto que esta situación tendrá en la situación financiera de la Entidad y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables en función de las condiciones existentes a la fecha de cierre del periodo.

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 22 de abril de 2020, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

### 1. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

#### I. Costo histórico

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

#### II. Valor razonable

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## 2. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019	
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 Querétaro, 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
Vesta DSP, 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
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

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

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

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

### Deuda a largo plazo

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de \$80,000,000, y una línea de crédito revolvente de \$125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los ingresos se recibieron en la misma fecha; al 31 de diciembre de 2019, la línea de crédito revolvente no se había utilizado. ("Préstamo sindicado"). El 23 de marzo de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 de la línea de crédito revolvente, generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de notas senior de 10 años RC y una serie de notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las notas de cada Serie RC y las Notas de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo impago a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Bono Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo impago a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Este préstamo genera intereses mensuales a una tasa del 4.75%.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Bonos Senior Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Bono Serie A y Serie Los B Note devengan intereses sobre el saldo impago de dichos Bonos de la Serie A y B de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar La deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
MetLife – 10 años	\$ 150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife – 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022 Septiembre	46,353,505	46,551,737
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(4)	2024 Septiembre	65,000,000	65,000,000
Serie B Pagaré Senior	60,000,000	5.31%	(4)	2027	60,000,000	60,000,000
Series A Bono Senior	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Bono Senior	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028 Diciembre	45,000,000	45,000,000
MetLife – 10 años	118,000,000	4.75%	(3)	2027	118,000,000	118,000,000
MetLife – 8 años	26,800,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,800,000	26,800,000
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Syndicated Loan	80,000,000	Tasa variable más margen	(7)	Agosto 2024	80,000,000	80,000,000
Syndicated Loan – línea de crédito revolvente	85,000,000	Tasa variable más margen	(8)	Agosto 2022	<u>85,000,000</u>	<u>-</u>
					805,953,505	721,151,737
Menos: Proción circulante					(809,220)	(794,905)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(6,435,244)</u>	<u>(6,724,154)</u>
Total deuda a largo plazo					\$ <u>798,709,041</u>	\$ <u>713,632,678</u>

(1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2019, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.

(2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.

(4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

(7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

(8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan 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 marzo de 2020.

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

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

A partir de marzo de 2021	\$	809,220
A partir de marzo de 2022		47,303,201
A partir de marzo de 2023		88,359,253
A partir de marzo de 2024		4,642,327
Después		664,839,504
Menos: Costo de emisión directa		(6,435,244)
Total de la deuda a largo plazo	\$	799,518,261

## Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma

Al 31 de marzo de 2019

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

(En dólares americanos)

Activos	31/03/2019 (No Auditado)	PORTAFOLIO VENTA	31/03/2019 (No Auditado) PROFORMA
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 59,523,449	\$ 102,992,861	\$ 165,516,310
Activos financieros con fines de negociación	746,979	-	746,979
Impuestos por recuperar	16,287,783	(4,073,951)	12,213,832
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8,449,059	1,807,978	10,257,037
Pagos anticipados	<u>2,349,227</u>	-	<u>2,349,227</u>
Total del activo circulante	87,356,497	100,726,888	188,083,385
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	1,918,279,788	(91,497,949)	1,826,781,839
	1,448,466		1,448,466
Equipo de oficina – Neto	2,266,449	-	2,266,449
Instrumentos financieros derivados	1,436,326	-	1,436,326
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	<u>4,406,676</u>	-	<u>4,406,676</u>
Total del activo no circulante	<u>1,927,837,705</u>	<u>(91,497,949)</u>	<u>1,836,339,756</u>
Total activos	\$ <u>1,927,837,705</u>	\$ <u>9,228,939</u>	\$ <u>2,024,423,141</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 4,318,610	\$ -	\$ 4,318,610
	547,038		547,038
Intereses por pagar	4,740,315	-	4,740,315
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,331,550	-	2,331,550
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	1,144,502	-	1,144,502
Gastos acumulados	<u>2,003,559</u>	-	<u>2,003,559</u>
Total del pasivo circulante	15,085,844	-	15,085,844
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	695,712,802	-	695,712,802
	921,389		921,389
Depósitos en garantía recibidos	13,355,823	(709,047)	12,646,776
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>216,161,941</u>	<u>(1,324,956)</u>	<u>214,836,985</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>978,365,955</u>	<u>(2,034,002)</u>	<u>976,331,953</u>
Total del pasivo	<u>993,451,799</u>	<u>(2,034,002)</u>	<u>991,417,797</u>
Capital contable:			
Capital social	435,329,298	-	435,329,298
Prima en suscripción de acciones	320,581,592	-	320,581,592
Utilidades retenidas	303,555,574	11,262,942	314,818,516
Reserva de pagos basados en acciones	5,507,315	-	5,507,315
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(44,236,807)	-	(44,236,807)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1,005,431	-	1,005,431
Total del capital contable	<u>1,021,742,403</u>	<u>11,262,942</u>	<u>1,033,005,345</u>
Total	<u>\$ 2,015,194,002</u>	<u>\$ 9,228,939</u>	<u>\$ 2,024,423,141</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales proforma (No auditados)

Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2019

(En dólares americanos)

	31/03/2019	PORTAFOLIO VENTA	31/03/2019 PROFORMA
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento	\$ 36,290,385	\$ (1,807,978)	\$ 34,482,407
Ingresos por servicios	-	40,679	40,679
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(1,285,417)	64,039	(1,221,378)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	<u>(274,726)</u>	<u>13,786</u>	<u>(261,039)</u>
Utilidad bruta	34,730,242	(1,689,572)	33,040,670
Gastos de administración	(4,313,463)	-	(4,313,463)
Depreciación	(337,236)	-	(337,236)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses	14,307	-	14,307
Otros ingresos (gastos)	(207,438)	-	(207,438)
Costos por emisión de deuda	-	-	-
Gasto por intereses	(9,181,172)	-	(9,181,172)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1,240,277	-	1,240,277
Ganancia en venta de propiedades	-	17,762,050	17,762,050
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	<u>11,954,926</u>	<u>-</u>	<u>11,954,926</u>
Total otros ingresos (gastos)	<u>3,820,900</u>	<u>17,762,050</u>	<u>21,582,950</u>
Utilidad antes de impuestos	33,900,443	16,072,478	49,972,921
Impuestos a la utilidad	<u>(11,964,623)</u>	<u>(4,809,536)</u>	<u>(16,774,159)</u>
(Pérdida) utilidad del año	<u>21,935,820</u>	<u>11,262,942</u>	<u>33,198,762</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
Ganancia revaluación instrumentos financieros	(661,174)	-	(661,174)
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta	<u>(298,024)</u>	<u>-</u>	<u>(298,024)</u>
(Utilidad) pérdida integral del año	<u>\$ 20,976,622</u>	<u>\$ 11,262,942</u>	<u>\$ 32,239,564</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>\$ 0.037</u>	<u>\$ 0.019</u>	<u>\$ 0.056</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 condensados consolidados intermedios proforma no auditados**

**Por el period terminados el 31 de marzo de 2019**

**(En dólares americanos)**

**1. Actividades**

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

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la "Entidad") se dedican al desarrollo, adquisición, enajenación 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.

**2. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento**

El 22 de abril de 2018 la Entidad firmó un contrato marco de compraventa, dicha transacción consiste en la venta por parte de la Entidad de 8 inmuebles ubicados en las ciudades de Queretaro y Toluca, con un área bruta arrendable de 147,947 metros cuadrados (1,592,484 pies cuadrados), el cierre de la operación y el pago total de la contraprestación se realizará el día 06 de mayo de 2019.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de \$109,259,999, más el IVA correspondiente al valor de los Edificios por aproximadamente \$12,237,120.

**3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados**

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan han sido preparados de acuerdo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), como si la venta de los activos netos del Portafolio, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", hubiera tenido lugar al cierre del primer trimestre de marzo de 2019, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2019, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los tres meses concluidos el 31 de marzo de 2019, respectivamente.

**4. Ajustes proforma**

Los ajustes proforma al 31 de marzo de 2019, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por los seis meses concluidos el 31 de marzo de 2019 y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta").

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción por la venta de 8 propiedades netas del Portafolio de Vesta que serán vendidos el 06 de mayo de 2019.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta") como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta") para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

Los activos vendidos por parte de la Entidad se describen en la Nota 2 "Descripción de transacción". Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio fue el de obtención de rentas dentro de la Entidad. Los costos directamente atribuibles a la venta de los inmuebles forman parte del costo de venta.

El Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción.

Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la venta del inmueble quedarán a cargo de los compradores.

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2019.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, incluyendo efectivo restringido. 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:

	<b>31/03/2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2019</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 122,062,531	\$ 75,031,869
Efectivo restringido	<u>211,044</u>	<u>31,724</u>
	122,273,575	75,063,593
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	\$ <u>123,008,887</u>	\$ <u>75,798,905</u>

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. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

---

### Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

---

Ciertas propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral por la deuda a largo plazo contratada con Metlife.

---

### Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

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, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

PAE 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 35 años al 31 de diciembre de 2019). 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.

## Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

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

a) Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo:

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 478,863	\$ 357,309
Seguros	108,549	102,133
Mantenimiento	210,254	231,062
Mantenimiento estructural	26,552	16,308
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,451,306</u>	<u>631,197</u>
	<u>\$ 2,275,524</u>	<u>\$ 1,338,009</u>

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

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 105,280	\$ 99,047
Seguros	6,515	8,209
Mantenimiento	15,698	11,777
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>114,669</u>	<u>103,101</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	\$ 242,162	\$ 222,134
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 2,517,686	\$ 1,560,143

## Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

### 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.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 32% o \$ 2,395,167 (sin auditar) y el 36% o \$ 2,997,680, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (sin auditar) y el 6% (sin auditar) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

## Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

### Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

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 habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

### Impuestos causados y diferidos

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

### Impuestos a la utilidad

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

- Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Tres Meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres Meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Gasto por ISR:		
Corriente	\$ 1,851,778	\$ 11,167,037
Diferido	<u>48,187,278</u>	<u>797,586</u>
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 50,039,056</u>	<u>\$ 11,964,623</u>

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (303,677,063)	\$ (229,597,974)
Pérdidas fiscales por amortizar	29,677,031	-
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(59,451)</u>	<u>690,990</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (274,059,483)</u>	<u>\$ (228,906,984)</u>

Para determinar el ISR diferido, la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada. La tasa efectiva difiere de la tasa fiscal, principalmente, por el impacto de la apreciación del peso durante el periodo comparado con el dólar, el cual tuvo un impacto en la base fiscal de los activos de la Entidad, los cuales para efectos fiscales se encuentran valuados en pesos.

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (228,906,984)	\$ (215,350,973)
Movimientos incluidos en resultados	(48,187,278)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>3,034,779</u>	<u>(637,997)</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del periodo	<u>\$ (274,059,483)</u>	<u>\$ (228,906,984)</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

### 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.

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

### Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija; en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, la Entidad utiliza contratos de swap de tasa de interés donde los fondos se toman prestados a tasas variables. Esto minimiza el riesgo de tasa de interés, 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.

#### Contratos swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasa de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre los montos de capital notacionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el cual se informa, se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el cual se informa y el riesgo de crédito inherente al contrato, que se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos notacionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa:

	Tasa de interés fija contratada 31/03/2020 (No auditado)	Valor principal notacional 31/03/2020 (No auditado)	Valor razonable del pasivo 31/03/2020 (No auditado)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (3,989,041)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Tasa de interés fija contratada 31/12/2019	Valor principal nacional 31/12/2019	Valor razonable del activo 31/12/2019
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ 163,530

## Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

### Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021 en efectivo, en pesos mexicanos.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo de \$1,007,986,049 pesos mexicanos, aproximadamente \$ 0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000 dólares estadounidense. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencen el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar son de \$13,371,920.

El primer pago se realizó durante el segundo trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.425 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,466,408.

El segundo pago se realizó durante el tercer trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.429 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,100,942.

El tercer pago se realizó durante el cuarto trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$12,877,398.

El cuarto pago se realizó durante el primer trimestre de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,371,920.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR 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 ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2019 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

A continuación, se muestran las utilidades generadas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
---------	---------	-------------------------	-----------------------------	--	-------------------------------

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Utilidades

acumuladas hasta	\$	\$	\$		
el 31 de diciembre	204,265,02	204,265,02	155,001,40		
de 2013	8	8	3	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	15,425,752	29,657,041	-
2017	126,030,181	126,030,181	-	126,030,181	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-

(1) Los dividendos pagados en 2019 se distribuyeron en forma de ganancias generadas en 2014 y 2016, que se reinvertieron hasta los días en que se pagaron los dividendos.

## Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

### Pérdida (utilidad) por acción

Los montos utilizados para determinar la (pérdida) utilidad por acción son como sigue:

	31/03/2020	31/12/2020
<b>(Pérdida) utilidad básica por acción</b>		
(Pérdida) utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ (24,130,837)	\$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	573,810,576	581,587,442
(Pérdida) utilidad básica por acción	<u>\$(0.0421)</u>	<u>\$ 0.2290</u>
<b>(Pérdida) utilidad diluida por acción</b>		
(Pérdidas) utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ (24,418,739)	\$ 134,610,709
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	580,656,635	587,213,654
(Pérdida) utilidad diluida por acción	<u>\$(0.0421)</u>	<u>\$ 0.229</u>
(1) (Pérdida) utilidad del ejercicio	\$ (24,418,739)	\$ 134,610,709
Menos: (Pérdida) utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>287,902</u>	<u>1,289,732</u>
(Pérdida) utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$(24,130,837)</u>	<u>\$ 133,320,977</u>

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones. Las utilidades utilizadas las utilidades básica y diluida por acción se ajustan por dichos dividendos.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

---

No existieron hechos ocurridos después del cierre del primer trimestre de 2020 que pudieran afectar la información financiera.

Sin embargo, El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la propagación del coronavirus COVID-19 como una pandemia. Las diferentes medidas adoptadas en todo el mundo han tenido un impacto significativo en aspectos tales como la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y de las propias empresas. La evolución de la pandemia es altamente incierta. Este contexto nacional y macroeconómico podría afectar directa o indirectamente la situación financiera de la Entidad en el futuro. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, no es posible estimar de manera confiable el impacto que esta situación tendrá en la situación financiera de la Entidad y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables en función de las condiciones existentes a la fecha de cierre del periodo.

---

## Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

---

### 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. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

---

## Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

---

### Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija; en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, la Entidad utiliza contratos de swap de tasa de interés donde los fondos se toman prestados a tasas variables. Esto minimiza el riesgo de tasa de interés, 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.

Contratos swap de tasa de interés

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Conforme a los contratos de swap de tasa de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre los montos de capital nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el cual se informa, se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el cual se informa y el riesgo de crédito inherente al contrato, que se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

La siguiente tabla detalla los montos nocionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa:

	Tasa de interés fija contratada 31/03/2020 (No auditado)	Valor principal nocional 31/03/2020 (No auditado)	Valor razonable del pasivo 31/03/2020 (No auditado)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (3,989,041)

  

	Tasa de interés fija contratada 31/12/2019	Valor principal nocional 31/12/2019	Valor razonable del activo 31/12/2019
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ 163,530

## Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

### Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y revisada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 17	<i>Contratos de seguro</i>
---------	----------------------------

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos de administración se integran como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 120,176	\$ 142,170
Gastos legales, de auditoría y consultoría	407,528	333,852
Honorarios por valuación y otros	214,968	193,086
Beneficios directos a empleados y otros	2,935,347	2,862,751
Otros gastos de administración	<u>52,286</u>	<u>88,843</u>
	3,730,305	3,620,702
Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	<u>941,585</u>	<u>692,761</u>
	<u>\$ 4,671,890</u>	<u>\$ 4,313,463</u>

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

### Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 90, piso 28, Ciudad de México.

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

### Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

**Tipo de cambio:** El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
31 de marzo 2019	19.379
31 de marzo 2020	23.5122

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Estado de Resultados**

1T19 (promedio)	19.222
1T20 (promedio)	19.8788

**Periodo anterior:** A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

**Los porcentajes** pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

**El Ingreso Neto Operativo (NOI)** se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

**UAFIDA** significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

**El Flujo de Operación (FFO)** se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

**Build to Suit (BTS):** edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

**Edificios Inventario:** edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

---

## Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

**Impuestos a la utilidad**

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

- Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Tres Meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres Meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Gasto por ISR:		
Corriente	\$ 1,851,778	\$ 11,167,037
Diferido	<u>48,187,278</u>	<u>797,586</u>
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 50,039,056</u>	<u>\$ 11,964,623</u>

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (303,677,063)	\$ (229,597,974)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Pérdidas fiscales por amortizar	29,677,031	-
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(59,451)</u>	<u>690,990</u>
Total del pasivo por ISR diferido	\$ <u>(274,059,483)</u>	\$ <u>(228,906,984)</u>

Para determinar el ISR diferido, la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada. La tasa efectiva difiere de la tasa fiscal, principalmente, por el impacto de la apreciación del peso durante el periodo comparado con el dólar, el cual tuvo un impacto en la base fiscal de los activos de la Entidad, los cuales para efectos fiscales se encuentran valuados en pesos.

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

	<b>31/03/2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2019</b>
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (228,906,984)	\$ (215,350,973)
Movimientos incluidos en resultados	(48,187,278)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>3,034,779</u>	<u>(637,997)</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del periodo	\$ <u>(274,059,483)</u>	\$ <u>(228,906,984)</u>

## Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

### Propiedades de inversión

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

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de 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 (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Level 3	Flujos descontados	Tasa de descuento Tasa de capitalización	Q1 2020: 9.30% a 10.07% Q1 2019: 9.20% a 10.15% Q1 2020: 7.92% a 8.25% Q1 2019: 8.56% a 8.7%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable A mayor tasa de capitalización, menor valor

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

			Long-term NO	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	razonable A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: Q1 2020: 3.49% a 4.0% 2019: 4.0% a 4.1% E.U.A: Q1 2020: 2.2% a 2.5% 2019: 2.2% a 2.3%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q1 2020: 20.27 a 24 2019: 19.5 a 20.48	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre Q1 2020: \$135,731 2019: \$141,819	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:

	<b>31/03/2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2019</b>
Terreno y construcción	\$ 1,901,139,700	\$ 1,841,395,000
Inversión en infraestructura	27,145,042	23,743,778
Reserva territorial	<u>130,258,000</u>	<u>142,979,000</u>
	2,058,542,742	2,008,117,778
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(43,390,478)</u>	<u>(18,986,687)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 2,015,152,264</u>	<u>\$ 1,989,131,091</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	<b>31/03/2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2019</b>
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430
Adiciones	18,084,846	105,442,835
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(5,963,359)	4,343,996
Baja por venta de propiedades inversión	-	(91,339,283)
Ganancia por revaluación	<u>13,899,686</u>	<u>86,062,112</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 2,015,152,264</u>	<u>\$ 1,989,131,091</u>

Durante 2019, la Entidad llegó a un acuerdo para vender ocho propiedades industriales ubicadas en Querétaro y Toluca por un total de 1.6 millones de pies cuadrados por \$109,260,000, el costo asociado con la venta fue de \$91,339,283, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$17,920,717.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (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 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

PAE 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 35 años al 31 de diciembre de 2019). 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 marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,794,420 pies cuadrados (o 2,767,992 metros cuadrados) y 29,792,047 pies cuadrados (o 2,767,772 metros cuadrados), respectivamente, y estaban ocupadas un 93.4 % (no auditado) y 91.7%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,762,243 pies cuadrados (o 163,718 metros cuadrados) y 884,655 pies cuadrados (o 82,188 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representa. un 5.9% y un 3.0% 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.

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

### Capital social

El capital social al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	<u>31/03/2020 (No auditado)</u>		Número de acciones	Número de Acciones	
	<u>31/12/2019</u>			Importe	Importe
Capita fijo					
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	
Capital variable					
Series B	<u>564,695.</u>	<u>422,637.</u>	<u>573,449.</u>	<u>426,297.</u>	
	<u>191</u>	<u>507</u>	<u>946</u>	<u>255</u>	
Total	<u>564,700.</u>	<u>\$ 422,641.</u>	<u>573,454.</u>	<u>\$ 426,300.</u>	

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

203951

## Acciones en tesorería

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las acciones en tesorería son como sigue:

	<b>31/03/2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2019</b>
Acciones en tesorería (1)	34,910,826	27,735,920
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>6,846,060</u>	<u>5,626,212</u>
<b>Total de acciones en tesorería</b>	<u><b>41,756,886</b></u>	<u><b>33,002,132</b></u>

1) El Consejo de Administración aprobó el 25 de octubre de 2018 la cancelación de 25,269,045 acciones que habían sido recompradas por la Entidad bajo el programa de recompra de acciones. El 10 de diciembre de 2018, la Entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores.

2) El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 junto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 16), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

## Acciones ordinarias totalmente pagadas

	<b>Número de acciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Prima en suscripción de acciones</b>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,572	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	<u>(18,936,025)</u>	<u>(9,820,254)</u>	<u>(18,082,696)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,947	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,699
Recompra de acciones	<u>(11,085,357)</u>	<u>(4,898,639)</u>	<u>(9,343,500)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>564,700,191</u>	<u>\$ 422,641,203</u>	<u>\$ 297,414,637</u>

## Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021 en efectivo, en pesos mexicanos.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo de \$1,007,986,049 pesos mexicanos, aproximadamente \$ 0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000 dólares estadounidense. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencen el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar son de \$13,371,920.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El primer pago se realizó durante el segundo trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.425 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,466,408.

El segundo pago se realizó durante el tercer trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.429 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,100,942.

El tercer pago se realizó durante el cuarto trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$12,877,398.

El cuarto pago se realizó durante el primer trimestre de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,371,920.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR 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 ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2019 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

A continuación, se muestran las utilidades generadas que pudieran estar sujetas a retención de hasta el 10% de ISR sobre dividendos distribuidos:

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de 2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	15,425,752	29,657,041	-
2017	126,030,181	126,030,181	-	126,030,181	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-

(1) Los dividendos pagados en 2019 se distribuyeron en forma de ganancias generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos.

Pérdida (utilidad) por acción

Los montos utilizados para determinar la (pérdida) utilidad por acción son como sigue:

	31/03/2020	31/12/2020
<b>(Pérdida) utilidad básica por acción</b>		
(Pérdida) utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ (24,130,837)	\$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	573,810,576	581,587,442
(Pérdida) utilidad básica por acción	<u>\$ (0.0421)</u>	<u>\$ 0.2290</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**(Pérdida) utilidad diluida por acción**

(Pérdidas) utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$	(24,418,739)	\$	134,610,709
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo		580,656,635		587,213,654
(Pérdida) utilidad diluida por acción	\$	<u>(0.0421)</u>	\$	<u>0.229</u>
(1) (Pérdida) utilidad del ejercicio	\$	(24,418,739)	\$	134,610,709
Menos: (Pérdida) utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo		<u>287,902</u>		<u>1,289,732</u>
(Pérdida) utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$	<u>(24,130,837)</u>	\$	<u>133,320,977</u>

Las acciones mantenidas en el Fideicomiso del Plan de Incentivo acumulan dividendos que son irrevocables, sin importar si el empleado pierde la adjudicación de las acciones. Las utilidades utilizadas las utilidades básica y diluida por acción se ajustan por dichos dividendos.

## Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

**Arrendamientos**

## 1) La Entidad como arrendador

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

## 2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

### Transacciones y saldos con partes relacionadas

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:

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 1,070,394	\$ 875,255
Gasto por compensación basada en acciones	941,585	693,012
	<u>\$ 2,011,979</u>	<u>\$ 1,568,267</u>

## Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

### Pagos basados en acciones

- Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.

ii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán premios en efectivo. Las acciones otorgadas se aportan a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (14 ejecutivos durante 2019). El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

#### Parámetros del plan

Año	Acciones a largo plazo	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	MIN	OBJETIVO	MAX
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2017	1,581,874	(1,070,581)	511,293	695,215	1,738,037	2,607,056
	4,176,47		2,784,31			
2018	8	(1,392,159)	9	1,000,000	2,500,000	3,750,000
	<u>3,550,44</u>		<u>3,550,44</u>			
2019	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>10,656,1</u>	<u>(3,810,06</u>	<u>6,846,06</u>			
	<u>25</u>	<u>5)</u>	<u>0</u>			

iii. El número total de acciones a otorgar en cada uno de los seis años varía de 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.

iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el Consejo de Administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán una compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan, las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

## 2. Valor razonable de las acciones otorgadas

i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, se otorgaron un total de 3,550,449 acciones.

ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado con base en un monto fijo de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan afecta la posición de efectivo de la Entidad.

## 3. Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020 y 2019 es como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 941,585	\$ 692,761

## 4. Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen un total de 6,846,060 (no auditadas) y 5,680,169 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

### Políticas contables significativas

#### a. Declaración de cumplimiento

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **b. Bases de preparación**

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### **i. Costo histórico**

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

##### **ii. Valor razonable**

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

#### **c. Estados financieros intermedios condensados**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de marzo de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

#### **d. Bases de consolidación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019	
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
Vesta DSP, 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
Servicios de Administración y Mantenimiento	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta, S. de R.L. de C. V.			
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

#### e. Instrumentos financieros

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

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

#### f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVTOCI, por sus siglas en inglés):

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- la Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Los activos financieros en valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas"

#### Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

#### Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

#### g. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

#### Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas" en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

#### Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### Baja de pasivos financieros

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

#### h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 17.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 17. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

#### i. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

#### **j. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **k. 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.

#### **l. Efectivo restringido**

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

#### **m. Propiedades de inversión**

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

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

#### **n. Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil**

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

#### **o. Arrendamientos**

##### 1) La Entidad como arrendador

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

##### 2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

#### **p. Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### q. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

#### r. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### s. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

El valor razonable es 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

#### t. Impuestos a la utilidad

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

##### 1. Impuesto a la utilidad causado

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

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

##### 2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

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 habrá 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.

##### 3. Impuestos causados y diferidos

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

#### u. Provisiones

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 9, 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 9 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 9 y 17.

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.

## Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

#### Impuestos por recuperar

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 1,202,338	\$ 1,958,949
ISR por recuperar	14,436,160	7,855,714
ISR por dividendos por recuperar	7,834,747	109,781
Otras cuentas por cobrar	422,670	440,677
	<u>\$ 23,859,915</u>	<u>\$ 10,365,121</u>

## Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos**

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

	<b>31/03/2020</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2019</b>
0-30 días	\$ 6,908,404	\$ 7,438,454
30-60 días	366,317	313,014
60-90 días	204,263	259,434
Más de 90 días	<u>38,006</u>	<u>261,191</u>
Total	<u>\$ 7,516,990</u>	<u>\$ 8,272,093</u>

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 92% y 90% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 días, representan el 5% y 4% del total el saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 días, representan el 3% y 3% del total del saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1% y 3% del total el saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

b. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad reconoce las pérdidas crediticias esperadas ("ECL") de por vida para las cuentas por cobrar de arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha del informe, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de la cuenta por cobrar de arrendamiento operativo. El saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es de \$1,466,680 (no auditado) y \$908,699, respectivamente.

c. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 32% o \$ 2,395,167 (sin auditar) y el 36% o \$ 2,997,680, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (sin auditar) y el 6% (sin auditar) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

d. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren con contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión propiedad de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años, con opciones para extender la vigencia hasta un plazo total de 20 años. Las rentas se pagan normalmente de manera mensual y se ajustan anualmente con base en los índices de inflación aplicables (índices de inflación de 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 de propiedad (daños a terceros) y el 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 derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el período remanente en el contrato de arrendamiento en caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de las rentas, desocupe la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones de compra de las propiedades.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

e. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	<b>31/03/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
	<b>(No auditado)</b>	
Antes de un año	\$ 135,801,753	\$ 135,776,309
Después de un año pero antes de 3 años	235,429,398	236,689,312
Después de tres años pero antes de 5 años	207,684,228	215,670,367
Después de 5 años	<u>100,848,257</u>	<u>113,092,864</u>
	<u>\$ 679,763,636</u>	<u>\$ 701,228,852</u>

## Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

### Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,572	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	(18,936,025)	(9,820,254)	(18,082,696)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,947	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,699
Recompra de acciones	(11,085,357)	(4,898,639)	(9,343,500)
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>564,700,191</u>	<u>\$ 422,641,203</u>	<u>\$ 297,414,637</u>

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

#### Políticas contables significativas

##### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

##### b. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

##### c. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de marzo de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

##### d. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- tiene poder sobre la inversión;

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019	
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
Vesta DSP, 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
Servicios de Administración y Mantenimiento	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta, S. de R.L. de C. V.			
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

#### e. Instrumentos financieros

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

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

#### f. Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

#### Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales (FVTOCI, por sus siglas en inglés):

- el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados (FVTPL, por sus siglas en inglés).

A pesar de lo anterior, la Entidad puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- la Entidad puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- la Entidad podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Los activos financieros en valor razonable a través de resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas"

#### Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero.

#### Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

#### g. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.
- Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:
  - dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
  - el pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
  - forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas" en resultados.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados por la Entidad como en valor razonable a través de resultados se reconocen en resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

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

#### **h. Instrumentos financieros derivados**

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 17.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 17. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

#### i. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

##### Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

#### j. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### k. 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.

#### l. Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

#### m. Propiedades de inversión

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

#### n. Deterioro de activos intangibles distintos al crédito mercantil

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

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

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

#### o. Arrendamientos

##### 1) La Entidad como arrendador

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

##### 2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

#### p. Transacciones en moneda extranjera

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

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

#### q. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

#### r. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

#### s. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

El valor razonable es 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.

#### t. Impuestos a la utilidad

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

##### 1. Impuesto a la utilidad causado

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

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

##### 2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

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 habrá 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.

##### 3. Impuestos causados y diferidos

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**u. Provisiones**

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

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

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

**Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

**Valuación de propiedades de inversión**

Como se describe en la Nota 9, 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 9 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 9 y 17.

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.

---

## Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

---

**Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren

---

### Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

---

Los contratos por préstamos celebrados se registran en dólares a su valor histórico en el momento de la firma del contrato, la amortización del principal se registra en el momento del pago efectivo.

Para efectos fiscales, dichos contratos están sujetos a la revaluación cambiaria al tipo de cambio de cierre de mes.

---

### Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

---

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

---

### Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

---

Todos los costos de adquisición incurridos por la Entidad para la adquisición de propiedades de inversión se registran a su valor histórico aumentando el costo de las propiedades de inversión, y que posteriormente se valúan a su valor razonable.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

---

### Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

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 habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

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

---

## Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

---

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.

---

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 17.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada período de presentación de informes. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados inmediatamente, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la ganancia o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 17. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

### Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto riesgo de interés como coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es altamente efectivo para compensar la exposición a los cambios en el valor razonable o los cambios en los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto.

#### Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

Los montos previamente reconocidos en los otros resultados integrales y acumulados en el capital contable, se reclasifican a los resultados en los periodos en los que la partida cubierta se reconoce en los resultados, en el mismo rubro de la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando una transacción pronosticada que está cubierta da lugar al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las pérdidas o ganancias previamente acumuladas en el capital contable, se transfieren y se incluyen en la valuación inicial del costo del activo no financiero o del pasivo no financiero.

La contabilización de coberturas se discontinúa cuando la Entidad revoca la relación de cobertura, cuando el instrumento de cobertura vence o se vende, termina, o se ejerce, o cuando deja de cumplir con los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier ganancia o pérdida acumulada del instrumento de cobertura que haya sido reconocida en el capital continuará en el capital hasta que la transacción pronosticada sea finalmente reconocida en los resultados. Cuando ya no se espera que la transacción pronosticada ocurra, la ganancia o pérdida acumulada en el capital, se reconocerá inmediatamente a los resultados.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

---

### Efectivo y equivalentes de efectivo

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

---

## Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

---

Los dividendos decretados por la Asamblea general de accionistas se registran como una cuenta por pagar en la fecha del decreto, la cuenta por pagar se cancela al momento del pago efectivo.

Dicho importe decretado disminuye las Utilidades Retenidas que mantiene la Entidad.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR 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 ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2019 y en adelante).

---

## Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

---

### Beneficios a empleados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los Beneficios a los empleados son reconocidos mensualmente en Gastos de Administración en el momento efectivo de su devengo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

---

## **Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

### **Instrumentos financieros**

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

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

---

## **Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]**

---

### **Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

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

---

## Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

---

### Impuesto a la utilidad causado

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

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

---

## Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

---

### Propiedades de inversión

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

## Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

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

### Arrendamientos

#### 1) La Entidad como arrendador

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

#### 2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

## Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**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.

---

**Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]**

---

**Provisiones**

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

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

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

---

**Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]**

---

**Pagos basados en acciones**

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El valor razonable es 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.

---

## Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

---

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

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

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

#### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados no auditados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### b. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

#### c. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de marzo de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en ingles), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

#### d. Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad (sus subsidiarias). El control se obtiene cuando la Entidad:

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019	
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
Vesta DSP, 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
Servicios de Administración y Mantenimiento	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta, S. de R.L. de C. V.			
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el trimestre, Vesta firmó dos nuevos proyectos de BTS con un jugador de comercio electrónico internacional y una compañía global de alimentos y bebidas por 660,075 pies cuadrados y 339,478 pies cuadrados de espacio, respectivamente. Para la primera compañía mencionada, Vesta desarrollará un edificio BTS en Vesta Park Guadalajara, el cual consiste en dos fases e invertirá un total de US\$ 39 millones. El segundo proyecto BTS se ubicará en Vesta Park Puebla I y la inversión total esperada será de alrededor de US\$ 15 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta en el 1T20 totalizó 163,718 m<sup>2</sup> (1,762,243 ft<sup>2</sup>) con una inversión total esperada de US\$ 93.6 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.5% para los proyectos de desarrollo del 1T20.

La Compañía dispuso de US\$ 85 millones de su existente línea de crédito revolviente a tres años de US\$ 125 millones, con vencimiento en agosto de 2022. Según los términos de la línea de crédito, Vesta paga una tasa de interés de Libor +185 pb. El efectivo total al cierre del 1T20 es de US \$ 122.84 millones.

La actividad de arrendamiento alcanzó cerca de dos millones de pies cuadrados durante el 1T20, con 1.7 millones, de los cuales casi 70% representaron operaciones logísticas; y 19,573 m<sup>2</sup> (212,616 ft<sup>2</sup>) de renovaciones de contrato.

Los ingresos incrementaron casi 4% durante 1T20 a US\$ 37.71 millones de US\$ 36.29 millones en el 1T19, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.0% y 83.4% respectivamente.

El NAV por acción aumentó 10.0% a US\$ 2.36 en el 1T20, de US\$ 2.14 en 1T19, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 3.9% año contra año, de US\$ 0.0368 en el 1T19 a US\$ 0.0382 al cierre del 1T20.

La renta por pie cuadrado aumentó 2.7% durante 1T20 a US\$ 0.430, de US\$ 0.419 a cierre del 1T19.

Los nuevos edificios entregados durante el 4T19 ascendieron a 42,344 m<sup>2</sup> (455,792 ft<sup>2</sup>) de GLA, principalmente edificios inventario en las regiones de Tijuana y San Luis Potosí, a excepción de la expansión del BRP, cliente existente de Vesta en Juárez.

El portafolio total finalizó el primer trimestre con 2,767,992 m<sup>2</sup> (29,792,420 ft<sup>2</sup>) y una ocupación del 92.9%, un incremento de 125 puntos base comparado con 4T19. El portafolio estabilizado de Vesta creció a 2,746,105 m<sup>2</sup> (29,558,829 ft<sup>2</sup>) en el 1T20, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 93.6%.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Indicadores Financieros (millones)

1T20

1T19

Var. %

## Ingresos por arrendamiento

37.71

36.29

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

3.9

NOI

35.44

34.95

1.4

Margen NOI %

94.0%

96.3%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

UAFIDA

31.46

31.11

1.1

Margen UAFIDA %

83.4%

85.7%

UAFIDA Por Acción

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.0542

0.0522

3.9

Utilidad Integral Consolidada

(25.93)

20.98

na

FFO Antes de Impuestos

22.17

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

21.93

1.1

FFO Antes De Impuestos Por Acción

0.0382

0.0368

3.9

FFO

20.32

10.76

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

88.8

FFO Por Acción

0.0350

0.0180

94.0

UPA

(0.0447)

0.0352

na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones (promedio)

580.66

596.52

(2.7)

Los ingresos por rentas incrementaron 3.9% a US\$ 37.71 millones en el 1T20 de US\$ 36.29 millones en el 1T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el primer trimestre de 2020.

El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incremento 1.4% a US\$ 35.44 millones en el 1T20 comparado con US\$ 34.95 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.0% en el primer trimestre de 2020, un decrementó de 235 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en los impuestos de la propiedad, mantenimiento y un aumento en la provisión para cuentas por cobrar.

La UAFIDA incremento 1.1% a US\$ 31.46 millones en 1T20, comparado con los US\$ 3.11 millones en el primer trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 83.4% en el 1T20, un decremento de 229 puntos base, debido al incremento en los gastos de administración resultado de mayores gastos legales, auditores y consultores, así como un incremento en el incentivo de largo plazo.

Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 1T20 aumentaron 1.1%, a US\$ 22.17 millones de US\$ 21.93 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0382 en 1T20, comparado con US\$ 0.0368 para el 1T19, un incremento de 3.9%. FFO después de impuestos fue US\$ 20.32 millones en el 1T20, comparado con US\$ 10.76 millones durante 1T19. El incremento se debe a menores impuestos corrientes resultado de la depreciación del peso.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La pérdida consolidada para el 1T20 fue de US\$ 25.93 millones, contra una ganancia de US\$ 10.76 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a mayores gastos por impuestos diferidos en el primer trimestre de 2020.

Al cierre del 31 de marzo 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.02 billones, un incremento de 1.3% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

---

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

---

### Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

### Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 9, 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 9 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 9 y 17.

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

---

Al cierre del primer trimestre de 2020 Vesta no tuvo estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias.

---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

---

13,371,920

---

### Dividendos pagados, otras acciones

---

0

---

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

---

0.0236

---

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

---

0.0

---

**Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 54.14 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de abril de 2020, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre equivalente a PS \$ 0.56221 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción

1Q20

0.56221

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

## Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

---

Al cierre del primer trimestre de 2020 no hubo cambios en la composición de la Entidad.

---

## Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

---

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el periodo actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los periodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

conjunto

Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio

Modificaciones a IFRS 3

Definición de un negocio

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8

Definición de materialidad

Marco Conceptual

Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

VESTA

No consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y revisada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 17

Contratos de seguro

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 1 Año: 2020

---

VESTA

No consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---