

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

Asamblea General Ordinaria de
Accionistas

Ciudad de México, a 13 de marzo de 2019

- I. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, por el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.
- II. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.
- III. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, incluyendo el informe del auditor externo de la Sociedad.
- IV. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y las recomendaciones del consejo de administración.

- V. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias en el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.
- VI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe respecto de las acciones representativas del capital social de la Sociedad recompradas con cargo al fondo de recompra de acciones propias durante el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.
- VII. Presentación, discusión y, en su caso, autorización para mantener el programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, utilizando para el ejercicio 2019 el saldo de la cantidad autorizada por la asamblea de accionistas para recompras de acciones durante el ejercicio 2018.
- VIII. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

- IX. Nombramiento, o en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y de prácticas societarias, y determinación de emolumentos aplicables para el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

- X. Designación de delegados especiales de la asamblea.

- I. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, por el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

- 1) *Para el informe de operación del Programa de Recompra de Acciones. Ver Punto VI.*
- 2) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 1.*



INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V.

Ejercicio Social 2018

En mi primer fin de año como Director General de Vesta, me complace ver que nuestra compañía ha superado el nivel más alto de objetivos operativos y financieros anuales. Al alcanzar el rango superior de la guía de crecimiento y entregando los rendimientos más altos para los inversionistas en nuestros activos, estamos motivados para establecer nuestros objetivos de desempeño aún más altos para 2019, respaldados por nuestro enfoque disciplinado en la actividad de arrendamiento, la asignación asertiva de capital y fundamentos sólidos del mercado.

Vesta obtuvo resultados sólidos para nuestros accionistas este año a pesar de las condiciones macroeconómicas volátiles: un rendimiento total anual para los accionistas de 16.3% compuesto por una sólida apreciación del precio de la acción y un rendimiento de dividendos saludable; además de un aumento del 4.1% por acción en el valor neto de activo (NAV), lo que resulta en un crecimiento anual compuesto de 6.6% del NAV por acción en los últimos tres años.

También me complace informar que el portafolio estabilizado de Vesta logró una tasa de ocupación históricamente alta del 97.2%. Esto fue el resultado de una sólida actividad de arrendamiento de 5 millones de pies cuadrados durante el año, de los cuales 2.2 millones provinieron de nuevos contratos con clientes de clase mundial, afirmación contundente de que los fundamentos de la industria siguen siendo sólidos, mientras que 2.8 millones de pies cuadrados provienen de renovaciones, reflejo de que el nivel de confianza dentro de que nuestra base robusta de clientes en México permanece estable y de nuestro constante enfoque en cultivar relaciones duraderas con los clientes.

Durante el año, el portafolio total de Vesta se expandió a casi 30 millones de pies cuadrados, de 26.7 millones de pies cuadrados en 2017, en línea con nuestro plan Vesta Visión 20/20. Noventa y seis por ciento de la expansión total del portafolio provino de crecimiento orgánico, mientras que el otro 4% se originó de una adquisición oportunista en Tijuana a principios del año. Nuestro enfoque hacia el crecimiento de Vesta ha sido y seguirá siendo disciplinado y con un fuerte enfoque hacia mercados dinámicos en México.

Pasando a las métricas financieras clave, los ingresos de 2018 aumentaron un 21% año contra año a US\$ 132.7 millones. Este aumento dio como resultado un margen NOI de 96.3%, mientras que la administración disciplinada de los gastos administrativos llevó al margen UAFIDA a 85.0%. El Flujo de Operación (FFO) antes de impuestos aumento 7.9% a US\$ 77.5 millones en 2018, mientras que FFO antes de impuestos por acción cerró el año en US\$ 0.1293. Es importante tener en cuenta que también nos enfocamos en fortalecer el balance general de la empresa. Al final del año, nuestra razón de préstamo a valor era del 35%, con un perfil de vencimiento de deuda promedio de 6.5 años a una tasa de interés fija del 4.8%.

A medida que las acciones de Vesta continúen cotizando a un descuento significativo contra NAV, seguiremos comprando acciones a precios atractivos. A la fecha, aproximadamente 41



millones de acciones han sido recompradas bajo el programa de recompra y aproximadamente 25 millones de acciones están actualmente en proceso de cancelación.

El compromiso con nuestros clientes y el país se extiende a las acciones sociales, por lo que expandimos nuestros programas de responsabilidad social a todas las regiones en donde operamos, con 15 proyectos y 400 voluntarios participando, beneficiando a más de 2250 niñas y niños, y a alrededor de 1000 docentes. Para potenciar nuestros programas, conseguimos alianzas con nuestros socios estratégicos que significaron más de 1.3 millones de pesos adicionales para los proyectos.

Además, realizamos el primer diagnóstico de sustentabilidad de procesos y operaciones de Vesta y de sustentabilidad para oficinas, y recibimos reconocimiento por nuestros esfuerzos de Responsabilidad Social Corporativa: hemos obtenido mejores calificaciones de desempeño de GRESB, Ecovadis y CDP; nos mantenemos en el IPC Sustentable, nos reconoció el ranking de Expansión con el tercer lugar y obtuvimos la Certificación World Confederation of Businesses.

De cara al futuro, todavía vemos oportunidades de crecimiento, pero permaneceremos cerca de nuestros clientes, además de monitorear de cerca las condiciones económicas y de la industria para asegurarnos de que continuamos invirtiendo de manera disciplinada y rentable. En México, las preocupaciones con respecto a los EE. UU. y las economías globales, los resultados de los acuerdos comerciales y un nuevo entorno político en nuestro país, nos mantiene cautelosos observando de cerca al mercado.

Nuestro diferenciador clave a lo largo de los años siempre ha sido nuestra capacidad para mantenernos cerca de nuestros clientes de una manera eficiente. Para 2019, me comprometo una vez más a continuar con un enfoque claro para seguir ejecutando nuestro plan Vesta Visión 20/20 y explorar todas las oportunidades que puedan presentarse en los mercados nuevos y existentes este año. Estoy extremadamente orgulloso de liderar un equipo con la experiencia y la fuerza que nos permitirán continuar creciendo a Vesta y liderando nuestro mercado.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias durante el ejercicio social de 2018, se llevó a cabo de conformidad con la matriz de objetivos organizacionales que fue establecida para dicho propósito y conforme a lo establecido en el programa Vesta Visión 20/20, obteniendo los resultados antes mencionados.

II. Cumplimiento de acuerdos de la Asamblea y del Consejo

A este respecto se informa que todos los acuerdos y resoluciones adoptados por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración durante el ejercicio social de 2018, fueron debidamente cumplidos y ejecutados dentro de dicho ejercicio social, excepto aquellos que por su propia naturaleza resultan ser de tracto sucesivo; sin embargo, respecto de estos últimos la Sociedad y sus subsidiarias han tomado las acciones correspondientes para su cumplimiento.



III. Control Interno y Auditoría Interna

En el ejercicio social que abarca el presente informe, el departamento de auditoría interna trabajó en términos del estatuto de auditoría interna aprobado por el consejo de administración y revisó diversos proyectos de la Sociedad. Los resultados de dichas revisiones fueron presentados periódicamente al comité de auditoría, y la administración adoptó las medidas necesarias para atender los hallazgos de dichas auditorías y garantizar que los procesos de control interno de la Sociedad se cumplan debidamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio social de 2018, la Sociedad ha continuado monitoreando la certificación ISO 9001: 2008 así como con el proceso de actualización.

IV. Información y Eventos Relevantes

Toda la información y eventos relevantes de la Sociedad y de sus subsidiarias, han sido debidamente presentados e informados a los órganos corporativos de la Sociedad y a las autoridades correspondientes en términos de lo previsto por la legislación aplicable y en cumplimiento a los requerimientos de las autoridades correspondientes.

V. Operaciones de Adquisición de Acciones Propias

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 21 de marzo de 2018, aprobó la ampliación al programa de recompra de acciones de la Sociedad en la cantidad de US\$25'000,00.00 (veinticinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad adquirió 40'760,660 acciones, mismas que se encuentran en la Tesorería de la Sociedad.

Asimismo, se informa que de acuerdo a las resoluciones adoptadas por el consejo de administración de la Sociedad en su sesión de fecha 25 de octubre de 2018, la Sociedad ha comenzado el proceso para cancelar un total de 25'269,045 acciones serie única, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, de dichas 40'760,660 acciones recompradas por la Sociedad.

Como Anexo "1", se adjunta el informe de las operaciones realizadas bajo el programa de recompra de acciones de la Sociedad.

VI. Acciones Correctivas y de Responsabilidad

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018 y a la fecha, la Sociedad ha implementado las acciones correctivas a sus procesos de control interno, derivados de los hallazgos de las revisiones del departamento de auditoría interna.



No obstante, no ha habido la necesidad de ejercer ningún tipo de acción correctiva en la administración, ni tampoco se ha iniciado acción de responsabilidad alguna en contra de las personas involucradas en la administración de la Sociedad.

VII. Aportaciones de Capital

Todas las aportaciones de capital por parte de los accionistas de la Sociedad han sido debidamente realizadas y a esta fecha, no existen aportaciones pendientes de pago.

VIII. Pagos de Dividendos

Los dividendos decretados por la Sociedad hasta la fecha de este informe, han sido pagados en su integridad de acuerdo con las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas de la Sociedad a recomendación del consejo de administración, y en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

IX. Sistemas de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Sociedad y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFR's por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y demás reglas y disposiciones legales aplicables a la Sociedad.

X. Información Financiera

Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que la marcha del negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y metas estratégicas establecidas por la administración al inicio de cada año calendario y conforme al Plan Vesta Visión 20/20.

Como Anexo "2" de este informe, se acompañan: (i) los estados financieros consolidados y auditados de la Sociedad y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiarias al cierre del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2018, (ii) el estado de resultados consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias al cierre del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018, (iii) un estado de cambios en la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiarias durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018, (iv) un estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social, expresado de modo consolidado, durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018, (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información, y (vi) el reporte del auditor externo de la Sociedad respecto de su revisión a los estados financieros consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018.



XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceras Personas

Durante el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2018, ni la Sociedad, ni ninguna de sus subsidiarias se vio en la necesidad de iniciar procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Sociedad y/o a cualquiera de las subsidiarias, excepto por aquellos litigios y procedimientos principalmente de cobranza incurridos en el curso ordinario del negocio de la Sociedad y sus subsidiarias.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2018



Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

II. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

- 1) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 1.*
- 2) *Para los informes de actividades de los comités de la Sociedad. Ver Apéndice 2.*
- 3) *Para el informe del Director General. Ver punto I anterior.*



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
 REPORTE ANUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Ejercicio Fiscal 2018

Estimados accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente ejecutivo del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, me permito someter a su consideración el reporte anual del consejo de administración relativo al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2018.

A partir del mes de marzo de 2018, el consejo de administración estuvo integrado de la siguiente manera:

| Propietario | Carácter | Suplente | Carácter | Cargo |
|---|---------------|--|-----------------------------|------------|
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Patrimonial | Lorenzo Dominique Berho Carranza | Patrimonial | Presidente |
| Stephen B. Williams | Independiente | Douglas M. Arthur | Independiente | Miembro |
| Mr. Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos | Independiente | José Humberto López Niederer | Independiente | Miembro |
| Craig Wieland | Independiente | Luis Javier Solloa Hernández | Independiente | Miembro |
| Thomas J. McDonald | Patrimonial | Daniela Berho Carranza | Patrimonial | Miembro |
| Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada | Independiente | José Antonio Pujals Fuentes | José Antonio Pujals Fuentes | Miembro |
| John Andrew Foster | Independiente | Craig Gladstone Vought | Independiente | Miembro |
| Oscar Francisco Cázares Elías | Independiente | Enrique Carlos Lorente Ludlow | Independiente | Miembro |
| Francisco Uranga Thomas | Independiente | Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera | Independiente | Miembro |
| Luis de la Calle Pardo | Independiente | Javier Mancera Arrigunaga | Independiente | Miembro |
| Alejandro Pucheu Romero | No Miembro | Claudia Alejandra Márquez Rueda | No Miembro | Secretario |

El trabajo del consejo de administración durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018, el consejo de administración se reunió en 4 (cuatro) ocasiones, y en tal virtud se presenta este:

INFORME ANUAL

I. Informe del Comité de Prácticas Societarias.

Como Anexo "1" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con su contenido; por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

II. Informe del Comité de Auditoría.

Como Anexo "2" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de auditoría de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con su contenido; por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

III. Opinión respecto del Informe del Director General.

Como Anexo "3" de este documento, se acompaña el informe presentado por el Director General de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, mismo que incluye una copia del dictamen emitido por el auditor externo de la Sociedad con relación a los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias elaborados con motivo del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

En relación con dicho informe del director general, después de haber concluido la revisión del mismo, este consejo de administración es de la opinión que: (i) cumple con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, (ii) confirma la aplicación de los controles internos en relación con la información y el registro de las operaciones de la Sociedad y sus subsidiarias, (iii) expresa de modo claro los asuntos relativos a la marcha del negocio y (iv) incluye la información financiera que la Sociedad y sus subsidiarias deben de someter a la aprobación de los accionistas.

Asimismo, con base en el dictamen del auditor externo de la Sociedad y en el informe del Director General, se concluye que: (1) las políticas y criterios y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la Sociedad, (2) dichas políticas y criterios han sido consistentemente aplicadas en la información que ha presentado el director general, y (3) la información presentada por el director general refleja razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2018.

Por lo anterior, este consejo de administración emite opinión favorable y recomienda a la asamblea general de accionistas, aprobar el informe del director general en los términos del documento adjunto.

IV. Informe del Comité de Inversión.

Como Anexo "4" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de inversión de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprobó, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

V. Informe del Comité de Ética

Como Anexo "5" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de ética de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprobó, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VI. Informe del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Como Anexo "6" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprobó, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VII. Informe del Comité de Deuda y Capital

Como Anexo "7" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de deuda y capital de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y por lo mismo, lo aprobó, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VIII. Principales Políticas y Criterios Contables y de Información.

Para efectos de lo previsto en el inciso b) del artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, este consejo manifiesta que las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera son:

a) Los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias han sido preparados por la administración de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") (*por sus siglas en inglés*).

b) Los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias han sido preparados sobre la base de costos históricos; excepto por lo que hace a la inversión en bienes inmuebles e instrumentos financieros, los cuales se miden conforme a su precio justo de mercado.

c) Los estados financieros de la Sociedad consolidan a las entidades respecto de las cuales la Sociedad tiene el poder de imponer las políticas financieras y de operación.

d) Todas las transacciones Inter-compañías son eliminadas una vez que son consolidadas financieramente.

e) Al llevar a cabo adquisiciones, los activos y las responsabilidades asumidas son reconocidas con base en sus valores de mercado, excepto por lo que hace a impuestos diferidos o pasivos laborales.

f) El dólar de los Estados Unidos de América ha sido establecido como la moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias. No obstante lo anterior, los registros contables de mantienen en Pesos, moneda

nacional. Las diferencias en activos monetarios son reconocidas como ganancia o pérdida en el periodo en el que suceden.

g) Las responsabilidades laborales son registradas conforme se devengan.

h) Los activos y responsabilidades financieras son reconocidas a su valor de mercado y cuando la Sociedad o la subsidiaria de que se trate son parte de cualquier contrato celebrado al respecto.

i) Los bienes inmuebles de la Sociedad y de sus subsidiarias, son destinados al arrendamiento. Las inversiones en bienes inmuebles son inicialmente consideradas con base en su costo y posteriormente se consideran con base en su valor de mercado.

j) Los arrendamientos respecto de los bienes inmuebles de la Sociedad y de sus subsidiarias son considerados como arrendamientos operativos, ya que la Sociedad y sus subsidiarias mantienen todos los beneficios y riesgos de la propiedad de dichos bienes inmuebles.

k) Los ingresos por rentas son reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento respectivo.

l) El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados del año en que se incurre.

m) Los ingresos por impuestos diferidos sólo se reconocen cuando hay una alta probabilidad de que sean recuperados.

IX. Operaciones en las que el Consejo de Administración haya intervenido

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y adoptó resoluciones específicas en relación con los temas que a continuación se listan, los cuales no corresponden al curso ordinario de la administración de la Sociedad.

- La aprobación para la celebración de un convenio modificatorio al contrato de crédito con *Metropolitan Life Insurance ("Metlife")* incrementando el monto del crédito en US\$26,600,000.00 (veintiséis millones seiscientos mil de dólares).
- La aprobación del programa de recompra de acciones de la Sociedad y recomendación a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación.
- Análisis de una potencial transacción estratégica.

Ciudad de México, a 15 de febrero de 2019

Lorenzo Manuel Berho Corona
Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

- III. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, incluyendo el informe del auditor externo de la Sociedad.

Para los estados financieros auditados y consolidados e informe del auditor. Ver Apéndice 1.

- IV. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y las recomendaciones del consejo de administración

Propuesta de Dividendo

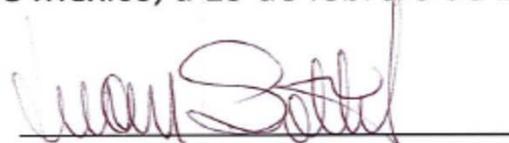
| Todas las figuras en USDS | 2017 (2016 Resultados) | 2018 (2017 Resultados) | 2019 (2018 Resultados) |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Calculo del dividendo | | | |
| Más (Perdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad | 100,079,451 | 157,561,418 | 128,043,600 |
| Depreciación | 322,627 | 356,727 | 573,177 |
| Perdida (Ganancia) cambiaria | 24,781,506 | (2,897,256) | 719,007 |
| Plan de Compensación de Acciones no desembolsable | 773,382 | 773,382 | 1,942,810 |
| Perdida (Ganancia) en revaluación | (67,004,611) | (84,058,105) | (52,822,802) |
| Ajustes no desembolsable | (41,127,096) | (85,825,252) | (49,587,808) |
| Efectivo Disponible | 58,952,355 | 71,736,166 | 78,455,792 |
| Pago de Principal | (3,927,592) | (3,474,806) | (4,516,248) |
| Impuestos pagados en efectivo | (2,150,557) | (2,397,385) | (412,853) |
| Mantenimiento, Reserva de corredores | (2,000,000) | (2,000,000) | (2,000,000) |
| Ajustes de efectivo | (8,078,149) | (7,872,191) | (6,929,101) |
| Ganancia Distribuible | 50,874,206 | 63,863,975 | 71,526,691 |
| Dividendo Recomendado | <u>37,138,170</u> | <u>47,897,981</u> | <u>52,214,000</u> |
| Ratio de dividendo | 73.0% | 75.0% | 73.0% |
| Dividendo por acción (US\$/Accion) | 0.0598 | 0.0798 | 0.0883 |
| | | 33.4% | 10.6% |
| Acciones en circulación | 621,097,663 | 600,267,388 | 591,414,572 |
| T.C. 31-Dec | 20.6640 | 19.7354 | 19.6829 |
| Precio de la accion de Vesta | 24.9200 | 24.3600 | 26.3000 |
| <u>Rendimiento del Dividendo 18-Feb</u> | <u>4.96%</u> | <u>6.46%</u> | <u>6.61%</u> |

- V. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias en el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

Se informa que a la fecha Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias, han presentando en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que les corresponden, y han hecho todos y cada uno de los pagos de los impuestos y contribuciones que de acuerdo a la ley aplicable están obligados a pagar.

A la fecha no existe abierto procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de ninguna de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ni de sus subsidiarias, con motivo de la omisión de alguna obligación de tipo fiscal.

Ciudad de México, a 15 de febrero de 2019

A handwritten signature in red ink, appearing to read "Juan Felipe Sottit Achutegui". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Juan Felipe Sottit Achutegui
Director de Finanzas

- VI. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe respecto de las acciones representativas del capital social de la Sociedad recompradas con cargo al fondo de recompra de acciones propias durante el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

| Periodo | # Acciones | Precio Promedio | Pesos | USD |
|-------------------|------------|-----------------|---------------|------------|
| 2016 | 10,603,349 | 23.5226 | 249,418,322 | 12,136,303 |
| 1Q2017 | 8,883,790 | 23.5242 | 208,984,097 | 10,184,748 |
| 2Q2017 | 1,998,800 | 26.0831 | 52,134,861 | 2,794,560 |
| 3Q2017 | 2,861,295 | 25.7783 | 73,759,193 | 4,134,266 |
| 4Q2017 | 7,592,893 | 23.9988 | 182,220,332 | 9,668,838 |
| 2017 | 21,336,778 | 24.2351 | 517,098,484 | 26,782,412 |
| 1Q2018 | 1,561,484 | 24.1731 | 37,745,848 | 1,954,607 |
| 2Q2018 | 2,228,986 | 25.3992 | 56,614,396 | 2,776,186 |
| 3Q2018 | - | - | - | - |
| 4Q2018 | 5,030,062 | 24.9196 | 125,347,152 | 6,255,376 |
| 2018 | 8,820,532 | 24.9086 | 219,707,396 | 10,986,169 |
| 4Q18 -> 22/Feb/18 | 1,214,681 | 25.7255 | 31,248,226 | 1,633,240 |
| Total | 41,975,340 | 24.2398 | 1,017,472,428 | 51,538,124 |
| MTM | 6.65% | 25.7200 | 62,133,316.37 | 3,256,958 |

- VII. Presentación, discusión y, en su caso, autorización para mantener el programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, utilizando para el ejercicio 2019 el saldo de la cantidad autorizada por la asamblea de accionistas para recompras de acciones durante el ejercicio 2018.

Teniendo en cuenta que:

- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 4 de abril de 2016 aprobó la creación de un fondo de recompra por el equivalente en pesos de US\$ 25,000,000 provenientes de las utilidades retenidas de la Sociedad.
- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 2 de marzo de 2017 aprobó un aumento del fondo de recompra por el equivalente en pesos de US\$ 50,000,000 provenientes de las utilidades retenidas de la Sociedad.
- La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 21 de marzo de 2018 aprobó un aumento del fondo de recompra por el equivalente en pesos de US\$ 25,000,000 provenientes de las utilidades retenidas de la Sociedad.
- A la fecha de esta Asamblea hemos comprado el equivalente en pesos de US\$ 51,538,124 y por lo tanto teniendo un saldo por ejercer de US\$ 48,461,876 en su equivalente en pesos de las utilidades retenidas de la Sociedad.

Sometemos a la consideración de la Asamblea el mantener el fondo de recompra aprobado por ustedes en Asambleas anteriores durante el 2019 y hasta marzo del 2020.

- VIII. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018

Para informes de los comités. Ver Apéndice 2

- IX. Nombramiento, o en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y de prácticas societarias, y determinación de emolumentos aplicables para el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019

Para semblanza de cada uno de los miembros del consejo de administración propuestos. Ver Apéndice 3

Integración del Consejo de Administración durante el ejercicio 2018

| Propietario | Carácter | Suplente | Carácter | Cargo |
|--|-----------------|--|-----------------|--------------|
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Patrimonial | Lorenzo Dominique Berho Carranza | Patrimonial | Presidente |
| Stephen B. Williams | Independiente | Douglas M. Arthur | Independiente | Miembro |
| Mr. Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos | Independiente | José Humberto López Niederer | Independiente | Miembro |
| Craig Wieland | Independiente | Luis Javier Solloa Hernández | Independiente | Miembro |
| Thomas J. McDonald | Patrimonial | Daniela Berho Carranza | Patrimonial | Miembro |
| Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada | Independiente | José Antonio Pujals Fuentes | Independiente | Miembro |
| John Andrew Foster | Independiente | Craig Gladstone Vought | Independiente | Miembro |
| Oscar Francisco Cazares Elias | Independiente | Enrique Carlos Lorente Ludlow | Independiente | Miembro |
| Francisco Uranga Thomas | Independiente | Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera | Independiente | Miembro |
| Luis de la Calle Pardo | Independiente | Javier Mancera Arrigunaga | Independiente | Miembro |
| Alejandro Pucheu Romero | No Miembro | Claudia Alejandra Márquez Rueda | No Miembro | Secretario |

Integración Propuesta para el Consejo de Administración para el ejercicio 2019

| Propietario | Carácter | Suplente | Carácter | Cargo |
|--|-----------------|--|-----------------|--------------|
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Patrimonial | Lorenzo Dominique Berho Carranza | Patrimonial | Presidente |
| Stephen B. Williams | Independiente | Douglas M. Arthur | Independiente | Miembro |
| Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos | Independiente | José Humberto López Niederer | Independiente | Miembro |
| Craig Wieland | Independiente | Enrique Carlos Lorente Ludlow | Independiente | Miembro |
| Thomas J. McDonald | Patrimonial | Daniela Berho Carranza | Patrimonial | Miembro |
| Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada | Independiente | Luis Javier Solloa Hernández | Independiente | Miembro |
| John Andrew Foster | Independiente | José Antonio Pujals Fuentes | Independiente | Miembro |
| Oscar Francisco Cazares Elias | Independiente | Rocío Ruiz Chávez | Independiente | Miembro |
| Francisco Uranga Thomas | Independiente | Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera | Independiente | Miembro |
| Luis de la Calle Pardo | Independiente | Javier Mancera Arrigunaga | Independiente | Miembro |
| Alejandro Pucheu Romero | No Miembro | Claudia Alejandra Márquez Rueda | No Miembro | Secretario |

Integración de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias durante el 2018

| Comité de Auditoría | |
|--|------------|
| Luis Javier Solloa Hernández | Presidente |
| Stephen B. Williams | Miembro |
| José Humberto López Niederer | Miembro |
| José Manuel Domínguez Díaz Ceballos | Miembro |

| Comité de Prácticas Corporativas | |
|---|------------|
| Javier Mancera Arrigunaga | Presidente |
| Stephen B. Williams | Miembro |
| José Antonio Pujals Fuentes | Miembro |
| Oscar Francisco Cazares Elías | Miembro |

Integración de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias para el 2019

| Comité de Auditoría | |
|--|---------------------|
| Luis Javier Solloa Hernández | Presidente** |
| Stephen B. Williams | Miembro |
| José Humberto López Niederer | Miembro |
| José Manuel Domínguez Díaz Ceballos | Miembro |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Invitado Permanente |
| Comité de Prácticas Societarias | |
| Javier Mancera Arrigunaga | Presidente ** |
| Stephen B. Williams | Miembro |
| José Antonio Pujals Fuentes | Miembro |
| Oscar Francisco Cázares Elías | Miembro |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Invitado Permanente |

*** Requieren aprobación de la asamblea de accionistas*

Integración de los Comités para el ejercicio 2019
(para fines informativos)

| Comité de Ética | |
|-----------------------------|------------|
| José Antonio Pujals Fuentes | Presidente |
| Elías Laniado Laborin | Miembro |
| Alejandro Pucheu Romero | Miembro |
| Alfredo Paredes Calderón | Miembro |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Miembro |

| Comité de Inversión | |
|-----------------------------|------------|
| John Andrew Foster | Presidente |
| Stephen B. Williams | Miembro |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Miembro |
| Craig Wieland | Miembro |
| Thomas J. McDonald | Miembro |

Integración de los Comités para el ejercicio 2019
(para fines informativos)

| Comité de Responsabilidad Social y Ambiental | |
|---|------------|
| Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera | Presidente |
| José Manuel Domínguez Díaz Ceballos | Miembro |
| Daniela Berho Carranza | Miembro |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Miembro |

| Comité de Deuda y Capital | |
|-------------------------------------|------------|
| José Manuel Domínguez Díaz Ceballos | Presidente |
| Stephen B. Williams | Miembro |
| John Andrew Foster | Miembro |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Miembro |
| Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada | Miembro |

Compensaciones Miembros del Consejo y Comités para el ejercicio 2019

| Órgano | Compensación por Sesión |
|--|-------------------------|
| Miembros del Consejo de Administración | US\$3,800.00 |
| Presidentes de los Comités | US\$4,000.00 |
| Miembros de los Comités | US\$3,000.00 |

1. Todos los miembros del consejo de administración tienen derecho a recibir compensación por su actuación en el consejo de administración y/o en los comités de los que formen parte.
2. Las compensaciones se adicionarán con el impuesto sobre la renta que será retenido por la Sociedad.
3. Las compensaciones pueden ser pagadas en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha de pago.
4. Las compensaciones se pagarán sólo respecto de las sesiones en las que el miembro de que se trate efectivamente esté presente.
5. En caso de que asistan propietario y suplente, sólo el miembro propietario tiene derecho a compensación, salvo que el propio consejo o el presidente ejecutivo determine que es necesaria la presencia de algún suplente para el desarrollo de cualquier tema.
6. Los empleados de la Sociedad que participen en el consejo de administración y/o en los comités, no tendrán derecho a recibir compensación.
7. El presidente ejecutivo del consejo de administración sólo recibirá la compensación establecida por el consejo de administración el 26 de julio de 2018.

X. Designación de delegados especiales de la asamblea

Se propone designar como delegados especiales para la emisión de certificaciones en relación con el acta de la asamblea, así como para comparecer ante el notario público de su preferencia para protocolizar el acta de esta asamblea y para tramitar su inscripción en el registro público del comercio, a las siguientes personas:

- Lorenzo Manuel Berho Corona
- Alejandro Pucheu Romero
- Claudia Alejandra Márquez Rueda
- Navil Rosario Marín Escamilla

Apéndice 1

Estados Financieros Auditados y Consolidados y Reporte del Auditor Externo

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2018, 2017 y
2016, e Informe de los auditores
independientes del 14 de febrero
de 2019



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2018, 2017 y 2016

| Contenido | Página |
|--|---------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Estados consolidados de posición financiera | 5 |
| Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales | 6 |
| Estados consolidados de cambios en el capital contable | 7 |
| Estados consolidados de flujos de efectivo | 8 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 9 |



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La Entidad valúa las propiedades de inversión a su valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión mediante técnicas complejas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado las cuales contienen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Para llevar a cabo lo mencionado anteriormente involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones, ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión del año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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



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

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

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

C. P. C. Pedro Luis Castañeda Herrera

14 de febrero de 2019



Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En dólares americanos)

| Activos | Notas | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Activos | | | | |
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 5 | \$ 64,483,395 | \$ 91,001,709 | \$ 50,720,751 |
| Activos financieros con fines de negociación | 6 | 724,399 | 677,828 | 613,015 |
| Impuestos por recuperar | 7 | 26,340,810 | 26,678,697 | 21,794,481 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos | 8 | 8,130,553 | 5,221,517 | 7,028,975 |
| Pagos anticipados | | <u>537,428</u> | <u>369,675</u> | <u>37,191</u> |
| Total del activo circulante | | <u>100,216,585</u> | <u>123,949,426</u> | <u>80,194,413</u> |
| Activo no circulante: | | | | |
| Propiedades de inversión | 9 | 1,884,621,430 | 1,701,006,371 | 1,415,714,762 |
| Equipo de oficina - Neto | | 2,490,902 | 1,868,778 | 1,965,192 |
| Instrumentos financieros derivados | 14.8 | 2,380,863 | 827,251 | - |
| Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido | | <u>4,376,105</u> | <u>4,440,163</u> | <u>2,920,475</u> |
| Total del activo no circulante | | <u>1,893,869,300</u> | <u>1,708,142,563</u> | <u>1,420,600,429</u> |
| Total activos | | <u>\$ 1,994,085,885</u> | <u>\$ 1,832,091,989</u> | <u>\$ 1,500,794,842</u> |
| Pasivo y capital contable | | | | |
| Pasivo circulante: | | | | |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 10 | \$ 4,513,388 | \$ - | \$ - |
| Intereses por pagar | | 5,315,332 | 3,772,187 | 1,609,233 |
| Cuentas por pagar y anticipos de clientes | | 2,788,387 | 4,082,166 | 1,795,748 |
| Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta | | 412,853 | 344,599 | 550,557 |
| Gastos acumulados | | <u>3,663,962</u> | <u>3,821,201</u> | <u>1,981,263</u> |
| Total del pasivo circulante | | <u>16,693,922</u> | <u>12,020,153</u> | <u>5,936,801</u> |
| Pasivo a largo plazo: | | | | |
| Deuda a largo plazo | 10 | 695,284,034 | 581,994,879 | 340,871,417 |
| Depósitos en garantía recibidos | | 13,053,382 | 11,539,472 | 8,868,661 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 13.3 | <u>215,350,972</u> | <u>204,205,361</u> | <u>185,733,064</u> |
| Total del pasivo a largo plazo | | <u>923,688,390</u> | <u>797,739,712</u> | <u>535,473,142</u> |
| Total del pasivo | | <u>940,382,312</u> | <u>809,759,865</u> | <u>541,409,943</u> |
| Contingencias y litigios | | | | |
| 17 | | | | |
| Capital contable: | | | | |
| Capital social | 11 | 435,613,239 | 439,843,107 | 450,880,150 |
| Prima en suscripción de acciones | | 321,021,039 | 327,270,539 | 343,037,228 |
| Utilidades retenidas | | 333,833,755 | 288,671,405 | 201,751,251 |
| Reserva de pagos basados en acciones | | 5,507,719 | 3,300,560 | 1,973,372 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | (43,938,783) | (37,332,563) | (38,257,102) |
| Valuación de instrumentos financieros derivados | 14.8 | <u>1,666,605</u> | <u>579,076</u> | <u>-</u> |
| Total del capital contable | | <u>1,053,703,573</u> | <u>1,022,332,124</u> | <u>959,384,899</u> |
| Total pasivo y capital contable | | <u>\$ 1,994,085,885</u> | <u>\$ 1,832,091,989</u> | <u>\$ 1,500,794,842</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En dólares americanos)

| | Nota | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Ingresos: | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | | \$ 132,669,266 | \$ 109,427,282 | \$ 90,511,822 |
| Costos de operación de las propiedades: | | | | |
| Relacionados con propiedades que generaron ingresos | 12.1 | (4,848,618) | (4,106,403) | (3,384,389) |
| Relacionados con propiedades que no generaron ingresos | 12.1 | <u>(828,082)</u> | <u>(886,688)</u> | <u>(992,057)</u> |
| Utilidad bruta | | 126,992,566 | 104,434,191 | 86,135,376 |
| Gastos de administración | 12.2 | (16,094,364) | (13,911,938) | (11,236,676) |
| Depreciación | | (573,177) | (356,727) | (322,627) |
| Otros ingresos y gastos: | | | | |
| Ingreso por intereses | | 434,427 | 55,171 | 3,368,382 |
| Otros ingresos (gastos)- Neto | | 476,240 | 449,193 | 722,439 |
| Costos por emisión de deuda | | (139,062) | (395,559) | (947,875) |
| Gasto por intereses | | (35,156,825) | (19,668,274) | (19,862,673) |
| Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto | | (719,007) | 2,897,256 | (24,781,506) |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | | <u>52,822,802</u> | <u>84,058,105</u> | <u>67,004,611</u> |
| Total otros ingresos y gastos | | <u>17,718,575</u> | <u>67,395,892</u> | <u>25,503,378</u> |
| Utilidad antes de impuestos | | 128,043,600 | 157,561,418 | 100,079,451 |
| Impuestos a la utilidad | 13.1 | <u>(34,983,270)</u> | <u>(31,531,237)</u> | <u>(54,996,658)</u> |
| Utilidad del año | | <u>93,060,330</u> | <u>126,030,181</u> | <u>45,082,793</u> |
| Otros resultados integrales: | | | | |
| <i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i> | | | | |
| Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados | 14.8 | 1,087,529 | 579,076 | - |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta | | <u>(6,606,220)</u> | <u>924,539</u> | <u>(20,860,067)</u> |
| Total de otros resultados integrales | | <u>(5,518,691)</u> | <u>1,503,615</u> | <u>(20,860,067)</u> |
| Utilidad integral del año | | <u>\$ 87,541,639</u> | <u>\$ 127,533,796</u> | <u>\$ 24,222,726</u> |
| Utilidad básica y diluida por acción | 11 | <u>\$ 0.155</u> | <u>\$ 0.207</u> | <u>\$ 0.072</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En dólares americanos)

| | Capital social | Prima en suscripción de acciones | Utilidades retenidas | Reserva de pagos basados en acciones | Efecto de conversión de operaciones extranjeras | Valuación de Instrumentos financieros derivados | Total del capital contable |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|---|---|----------------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2016 | \$ 455,741,735 | \$ 349,557,056 | \$ 185,494,148 | \$ 1,391,080 | \$ (17,397,035) | \$ - | \$ 974,786,984 |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 860,125 | - | - | 860,125 |
| Acciones adjudicadas | 104,640 | 173,193 | - | (277,833) | - | - | - |
| Dividendos decretados | - | - | (28,825,690) | - | - | - | (28,825,690) |
| Recompra de acciones | (4,966,225) | (6,693,021) | - | - | - | - | (11,659,246) |
| Utilidad (perdida) integral del año | - | - | 45,082,793 | - | (20,860,067) | - | 24,222,726 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2016 | 450,880,150 | 343,037,228 | 201,751,251 | 1,973,372 | (38,257,102) | - | 959,384,899 |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 1,477,158 | - | - | 1,477,158 |
| Acciones adjudicadas | 58,201 | 91,769 | - | (149,970) | - | - | - |
| Dividendos decretados | - | - | (39,110,027) | - | - | - | (39,110,027) |
| Recompra de acciones | (11,095,244) | (15,858,458) | - | - | - | - | (26,953,702) |
| Utilidad integral del año | - | - | 126,030,181 | - | 924,539 | 579,076 | 127,533,796 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2017 | 439,843,107 | 327,270,539 | 288,671,405 | 3,300,560 | (37,332,563) | 579,076 | 1,022,332,124 |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 2,984,358 | - | - | 2,984,358 |
| Acciones adjudicadas | 297,786 | 479,413 | - | (777,199) | - | - | - |
| Dividendos decretados | - | - | (47,897,981) | - | - | - | (47,897,981) |
| Recompra de acciones | (4,527,654) | (6,728,913) | - | - | - | - | (11,256,567) |
| Utilidad (perdida) integral del año | - | - | 93,060,330 | - | (6,606,220) | 1,087,529 | 87,541,639 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018 | \$ 435,613,239 | \$ 321,021,039 | \$ 333,833,754 | \$ 5,507,719 | \$ (43,938,783) | \$ 1,666,605 | \$ 1,053,703,573 |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016

(En dólares americanos)

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Actividades de operación: | | | |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 128,043,600 | \$ 157,561,418 | \$ 100,079,451 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación | 573,177 | 356,727 | 322,627 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (52,822,802) | (84,058,105) | (67,004,611) |
| Efectos de conversión | 719,007 | (2,897,256) | 24,781,506 |
| Ingreso por intereses | (434,427) | (55,171) | (3,368,382) |
| Gasto por intereses | 35,156,825 | 19,668,274 | 19,862,673 |
| Gasto reconocido por pagos basados en acciones | 1,942,810 | 1,477,158 | 860,125 |
| Ajustes al Capital de Trabajo: | | | |
| (Aumento) disminución en: | | | |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto | (2,909,036) | 1,807,458 | (2,880,866) |
| Impuestos por recuperar | (8,943,673) | (14,325,040) | (6,147,505) |
| Pagos anticipados | (167,753) | (332,484) | 468,259 |
| Depósitos en garantía otorgados | - | - | - |
| Aumento (disminución) en: | | | |
| Cuentas por pagar y anticipos de clientes | (2,227,350) | 3,363,652 | (190,045) |
| Depósitos en garantía recibidos | - | - | 1,662,683 |
| Gastos acumulados | 884,310 | 1,839,939 | 553,705 |
| Impuestos a la utilidad pagados | (12,542,218) | (2,242,043) | (722,775) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>87,272,469</u> | <u>82,164,527</u> | <u>68,276,845</u> |
| Actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (137,897,718) | (196,210,053) | (157,437,522) |
| Adquisición de equipo de oficina | (1,195,300) | (260,314) | (716,203) |
| Activos financieros con fines de negociación | (46,571) | (64,813) | 178,168,504 |
| Intereses cobrados | 434,427 | 55,171 | 3,368,382 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | <u>(138,705,162)</u> | <u>(196,480,009)</u> | <u>23,383,161</u> |
| Actividades de financiamiento: | | | |
| Depósitos en garantía pagados | 64,058 | (1,519,688) | (1,672,342) |
| Depósitos en garantía cobrados | 1,513,911 | 2,670,811 | 2,750,579 |
| Intereses pagados | (33,613,680) | (15,907,052) | (21,455,480) |
| Pago de deuda a largo plazo | (123,019) | - | (298,069,960) |
| Dividendos pagados | (47,987,981) | (39,110,027) | (28,825,690) |
| Recompra de acciones | (11,256,567) | (26,953,702) | (11,659,246) |
| Recursos por emisión de deuda a largo plazo | 116,600,000 | 243,000,000 | 300,000,000 |
| Costos de emisión de deuda a largo plazo | 1,325,562 | (3,474,806) | (5,817,632) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | <u>26,612,284</u> | <u>158,705,536</u> | <u>(64,749,771)</u> |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo | <u>(1,697,905)</u> | <u>(4,109,096)</u> | <u>(3,896,537)</u> |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (26,518,314) | 40,280,958 | 23,013,698 |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo | <u>91,737,021</u> | <u>51,456,063</u> | <u>28,442,365</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5 | <u>\$ 65,218,707</u> | <u>\$ 91,737,021</u> | <u>\$ 51,456,063</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016
(En dólares americanos)

1. Información General

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

El 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y Nestlé Cereal Partners Worldwide lo cuales representan un área rentable total combinada de 1,713,600 de pies cuadrados. Estos contratos fueron ampliados por 7 y 8 años, comenzando el 1 de enero de 2017 y concluyendo el 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Los contratos continuarán indexados al valor de la Unidad De Inversión ("UDI"), lo que significa que el monto mensual de la renta se incrementa de acuerdo al incremento en el valor de la UDI. Estas nuevas condiciones en los contratos de arrendamiento mencionados tuvieron un impacto en el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad ya que éste es calculado a través del enfoque de ingresos como se describe en la Nota 9; dichos impactos fueron reconocidos en este periodo.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 – Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la entidad a no reexpresar los estados financieros comparativos.

Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.



Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de la Entidad se describen a continuación.

(a) Clasificación y medición de los activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

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

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar los cambios siguientes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios FVTOCI medidos en FVTPL si al hacerlo elimina o reduce significativamente un desajuste contable.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifica del capital a resultados como un ajuste por reclasificación. Cuando una inversión en capital designada medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, es transferida a utilidades acumuladas.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVTOCI están sujetos a deterioro. Vea (b) abajo. La Entidad revisó y evaluó sus activos financieros existentes al 1 de enero de 2018 y concluyó que, con base a los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, la aplicación inicial de la NIIF 9 no tuvo un impacto material en los activos financieros de la Entidad en lo que respecta a su clasificación y medición.



(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperada, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida su insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial (excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

La aplicación de IFRS 9 no tuvo impacto material en los estados consolidados de la Entidad con relación al deterioro.

(c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

La aplicación de IFRS 9 no ha tenido un impacto material en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Entidad.



(d) Contabilidad General de Coberturas

Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilidades de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas. Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgos de la Entidad.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas en forma prospectiva desde la fecha de la aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de la Entidad vigentes al 1 de enero de 2018 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la IFRS 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. No es necesario volver a equilibrar ninguna de las relaciones de cobertura el 1 de enero de 2018. Como los términos críticos de los instrumentos de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la IFRS 9. La Entidad tampoco ha designado ninguna relación de cobertura según la IFRS 9 que no hubiera cumplido con los criterios de contabilidad de cobertura calificados según la IAS 39.

La IFRS 9 requiere que las ganancias y pérdidas de cobertura se reconozcan como un ajuste al valor en libros inicial de las partidas cubiertas no financieras (ajuste de base). Además, las transferencias de la reserva de cobertura al valor en libros inicial de la partida cubierta no son ajustes de reclasificación según la IAS 1 Presentación de los Estados Financieros y, por lo tanto, no afectan a otros resultados integrales. Las ganancias y pérdidas de cobertura sujetas a ajustes de base se clasifican como montos que no se reclasificarán posteriormente a utilidad o pérdida en otro resultado integral. Esto es consistente con la práctica de la Entidad antes de la adopción de la IFRS 9.

La aplicación de los requerimientos para contabilidad de coberturas de la IFRS 9 no han tenido un impacto material en los resultados ni en el balance general de la Entidad para el periodo actual ni anteriores.

Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

La IFRS 15 establece un modelo integral único para que las entidades lo utilicen para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con los clientes. La IFRS 15 reemplazará la guía de reconocimiento de ingresos actual, incluida la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de construcción y las Interpretaciones relacionadas cuando se haga efectiva.

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

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



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

La Entidad reconoce los ingresos por arrendamiento, de los contratos de arrendamiento, los cuales no están dentro del alcance de la NIIF 15. Adicionalmente, ingresos que no son por arrendamiento, no son considerados materiales para la información financiera consolidada de la Entidad, por lo tanto, la aplicación de IFRS 15 no tuvo un impacto significativo en los montos informados y las revelaciones hechas en sus estados financieros consolidados.

Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS

En el año en curso, la Entidad ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

IFRS 2 (modificaciones) *Clasificación y Medición de Transacciones de pago basadas en acciones*

La entidad ha adoptado las modificaciones la IFRS 2 por la primera vez en el ejercicio actual. Las modificaciones especifican lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilidad de los efectos de las condiciones de otorgamiento y no otorgamiento debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados mediante capital.
2. Cuando la ley o regulación tributaria requiere que una entidad retenga un número específico de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego se remite a la autoridad tributaria (generalmente en efectivo), es decir, el acuerdo de pago basado tiene una 'característica de liquidación neta', dicho acuerdo debe clasificarse como liquidación de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones se haya clasificado como liquidación de capital si no hubiera incluido la característica de liquidación neta.
3. Una modificación de un pago basado en acciones que cambia la transacción de liquidación en efectivo a liquidación de capital debe contabilizarse de la siguiente manera:
 - (i) La obligación principal no es reconocida.
 - (ii) El pago basado en acciones liquidado con el capital se reconoce a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de capital otorgado en la medida en que los servicios se hayan prestado hasta la fecha de modificación; y
 - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el capital se debe reconocer en resultados inmediatamente.



IAS 40 (modificaciones) Transferencias de Propiedad de Inversión.

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 40 Propiedad de inversión, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión necesita una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la IAS 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas).

IFRIC 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Avanzada

La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido). La Interpretación especifica que la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

| | |
|--|---|
| IFRS 16 | <i>Arrendamientos</i> |
| IFRS 17 | <i>Contratos de Seguros</i> |
| Modificaciones a la IFRS 9 | <i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i> |
| Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 | <i>Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos</i> |
| Modificaciones a la IAS 19 Prestaciones Laborales | <i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i> |
| IFRS 10 Estados Financieros Consolidados y IAS 28 (modificaciones) | <i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i> |
| IFRIC 23 | <i>Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta</i> |

La Administración de la Entidad no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:



IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.



Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por \$1,142,700. La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos

Las *Mejoras Anuales* incluyen modificaciones a 4 normas:

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.



La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IAS 23 Costos por Préstamos

Las enmiendas aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) *Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio*

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una *joint venture* que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o *joint venture*.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los directores de la Compañía anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
 - En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
 - En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.



3. Políticas contables significativas

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. *Bases de consolidación de los estados financieros*

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

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

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



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

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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 |
|--|-----------------------------|------------|------------|---|
| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | |
| QVC, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| QVC II, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V. | (1) | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Vesta Management, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Proporciona servicios administrativos |
| Vesta DSP, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Administración de propiedades de inversión |
| Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V. | 99.99% | 99.99% | 99.99% | Proporciona servicios administrativos |
| Fideicomiso CIB 2962 | (2) | | | Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo |

- (1) El 26 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.
- (2) 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.

d. *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.

e. *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.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- 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.

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.

f. *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:
 - 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.

g. *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 14.

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 14.8. 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.

h. *Contabilidad de coberturas*

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura, los cuales incluyen derivados con respecto a 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.

i. *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.

j. *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.

k. *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 10). 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.

l. *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.

m. *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.

n. *Arrendamientos*

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



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

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

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

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

o. *Transacciones en moneda extranjera*

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos 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.

p. *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.

q. ***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 diciembre de 2018 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

r. ***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 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.

s. ***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 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.

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.

t. *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.

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

La preparación de los estados financieros consolidados, así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 3, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 64,434,016 | \$ 90,415,448 | \$ 48,054,432 |
| Efectivo restringido circulante | <u>49,379</u> | <u>586,261</u> | <u>2,666,319</u> |
| | 64,483,395 | 91,001,709 | 50,720,751 |
| Efectivo restringido no circulante | <u>735,312</u> | <u>735,312</u> | <u>735,312</u> |
| | <u>\$ 65,218,707</u> | <u>\$ 91,737,021</u> | <u>\$ 51,456,063</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 se clasifican de acuerdo con su período de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el período de tiempo en que se cumplen dichas restricciones. El efectivo restringido no corriente se clasificó dentro de los depósitos de garantía incluidos en los estados consolidados de situación financiera consolidados.

6. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se relaciona con las inversiones utilizadas por la Entidad para gestionar su superávit de efectivo. Dichos activos financieros se adquirieron en mercados activos y se componen principalmente de fondos de inversión sin fecha de vencimiento y que invierten principalmente en instrumentos de deuda AAA, como bonos del gobierno. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).



7. Impuestos por recuperar

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar | \$ 11,008,204 | \$ 15,100,478 | \$ 10,438,157 |
| ISR por recuperar | 7,000,756 | 425,808 | 1,116,871 |
| ISR por dividendos por recuperar | 8,202,066 | 10,719,907 | 10,203,349 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>129,784</u> | <u>432,504</u> | <u>36,104</u> |
| | <u>\$ 26,340,810</u> | <u>\$ 26,678,697</u> | <u>\$ 21,794,481</u> |

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 0-30 días | \$ 6,944,766 | \$ 4,508,045 | \$ 4,541,467 |
| 30-60 días | 373,514 | 223,456 | 1,588,869 |
| 60-90 días | 229,724 | 229,591 | 551,533 |
| Más de 90 días | <u>582,549</u> | <u>260,425</u> | <u>347,106</u> |
| Total | <u>\$ 8,130,553</u> | <u>\$ 5,221,517</u> | <u>\$ 7,028,975</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 86%, 86% y 65% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2018, 2017 y 2016, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días, pero menos de 60 representan el 5%, 4% y 23% del total el saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 representan el 3%, 4% y 8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 7%, 5% y 5% del total del saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

- ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

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. El saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es \$350,314, 283,538 y \$41,314, respectivamente.



iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$1,883,826 que equivale al 23%, \$2,093,433 que equivale al 40% y \$2,040,061 que equivale al 29%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 6%, 7% y 11% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

iv. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.

v. 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:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Antes de un año | \$ 131,017,926 | \$ 126,991,489 | \$ 100,997,236 |
| Después de un año y antes de 3 años | 230,133,415 | 226,252,896 | 170,779,851 |
| Después de 3 años y antes de 5 años | 239,526,395 | 266,140,992 | 191,181,511 |
| Después de 5 años | <u>128,475,873</u> | <u>161,262,379</u> | <u>159,893,939</u> |
| | <u>\$ 729,153,609</u> | <u>\$ 780,647,757</u> | <u>\$ 622,852,537</u> |

9. **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 | Relación estimación no observables con el valor razonable | | | |
|------------------------|------------------------------|----------------------|--|--|---|--|---|---|
| Terreno y Construcción | Nivel 3 | Flujos descontados | Tasa de descuento | 2018: 9.35% 2017: 9.35% 2016: 9.75% | A mayor tasa de descuento, menor valor razonable. | | | |
| | | | Tasa de capitalización | 2018: 8.25% 2017: 8.75% 2016: 9.00% | A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable. | | | |
| | | | NOI a largo plazo | Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado. | A mayor NOI mayor valor razonable. | | | |
| | | | Tasas de inflación | Mexico: 4.00% en 2018, 4.10% en 2017 y 3.5% en 2016 U.S.: 2.2% en 2018, 2.1% en 2017 y 2.2% en 2016 | A mayor tasa de inflación mayor valor razonable. | | | |
| | | | Periodo de absorción | De 12 meses en promedio | A menor periodo de absorción mayor valor razonable | | | |
| Propiedad | Jerarquía de valor razonable | Técnica de valuación | Estimaciones no observables significativas | Valor / Rango | Relación estimación no observables con el valor razonable | | | |
| | | | | | | Rentas de mercado | Dependiendo del parque/Estado | A mayor renta de mercado, mayor valor razonable |
| | | | | | | Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$ | 2018: 20.35 2017: 18.80 2016: 20.00 | A mayor tipo de cambio, menor valor razonable |
| Reserva Territorial | Nivel 3 | Valor de mercado | Precio por acre | Precio promedio ponderado por acre en 2018 \$107,599 y \$111,786 en 2017. | 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:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Terreno y construcción | \$ 1,817,308,000 | \$ 1,679,059,000 | \$ 1,393,000,000 |
| Anticipos para la adquisición de terrenos | 28,193,736 | 18,815,371 | 9,652,444 |
| Reserva territorial | <u>92,523,000</u> | <u>87,631,000</u> | <u>79,377,000</u> |
| | 1,938,024,736 | 1,785,505,371 | 1,482,029,444 |
| Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso | <u>(53,403,306)</u> | <u>(84,499,000)</u> | <u>(66,314,682)</u> |
| Saldo al final del año | <u>\$ 1,884,621,430</u> | <u>\$ 1,701,006,371</u> | <u>\$ 1,415,714,762</u> |



La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo al inicio del año | \$ 1,701,006,371 | \$ 1,415,714,762 | \$ 1,214,930,005 |
| Adiciones | 138,831,289 | 195,132,819 | 158,013,760 |
| Efecto de conversión de moneda extranjera | (8,039,032) | 6,100,685 | (24,233,614) |
| Ganancia por revaluación | <u>52,822,802</u> | <u>84,058,105</u> | <u>67,004,611</u> |
| Saldo al final del año | <u>\$ 1,884,621,430</u> | <u>\$ 1,701,006,371</u> | <u>\$ 1,415,714,762</u> |

Un total de \$933,571, correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2018 no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2018 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Un total de \$1,077,234 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2017 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo del mismo año. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2017.

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 2018, el tiempo remanente es de 36 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 36 años al 31 de diciembre de 2018). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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



Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados), 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados) y 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91.8%, 92.3% y 89.2%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,041,753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados), 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) y 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 3.4%, 8.7% y 8.9% 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.

10. Deuda a largo plazo

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para emitir y vender Pagarés Senior Serie A por \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025 y Pagarés Senior Serie B por \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Pagaré Senior Serie A y Pagaré Senior Serie B devengará intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Con una tasa de interés mensual de 4.75%.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo para emitir y vender Pagarés Senior Serie A por \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024 y Pagarés Senior Serie B por \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada pagaré Senior Serie A y pagarés senior Serie B devengará intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, pagaderos semestralmente los días 22 de septiembre y marzo de cada año.

El 22 de Julio de 2016 la Entidad contrato deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que, al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 no ha sido utilizada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016. La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:



| Loan | Monto original | Tasa de interés anual | Amortización mensual | Vencimiento | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Syndicated Loan | \$ 150,000,000 | Tasa Variable (1) | (1) | Julio 2021 | \$ 150,000,000 | \$ 150,000,000 | \$ 150,000,000 |
| MetLife 10-year | 150,000,000 | 4.55% | (2) | Agosto 2026 | 150,000,000 | 150,000,000 | 150,000,000 |
| MetLife 7-year | 47,500,000 | 4.35% | (3) | Abril 2022 | 47,376,981 | 47,500,000 | 47,500,000 |
| Series A Senior Note | 65,000,000 | 5.03% | (5) | Septiembre 2024 | 65,000,000 | 65,000,000 | - |
| Series B Senior Note | 60,000,000 | 5.31% | (5) | Septiembre 2027 | 60,000,000 | 60,000,000 | - |
| Series A Senior Note | 45,000,000 | 5.50% | (5) | Mayo 2025 | 45,000,000 | - | - |
| Series B Senior Note | 45,000,000 | 5.85% | (5) | Mayo 2028 | 45,000,000 | - | - |
| MetLife 7-year | 118,000,000 | 4.75% | (4) | Diciembre 2027 | 118,000,000 | 118,000,000 | - |
| MetLife 8-year | 26,600,000 | 4.75% | (2) | Agosto 2028 | 26,600,000 | - | - |
| | | | | | 706,976,981 | 590,500,000 | 347,500,000 |
| | | | | | (4,513,388) | | |
| Menos: Proción circulante | | | | | | (8,505,121) | (6,628,583) |
| Menos: costos directos de emisión de | | | | | | | |
| uda | | | | | | | |
| Total deuda a largo plazo | | | | | \$ 695,284,034 | \$ 581,994,879 | \$ 340,871,417 |

- Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.
- Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad. En marzo 2018 se contrató una línea adicional de crédito por 26.6 millones que vencen el 1 de agosto de 2026 y se paga una tasa anual fija de 4.75%.
- 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.



- (4) 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.
- (5) 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.

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 diciembre de 2018.

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

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

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| A partir de diciembre de 2020 | \$ 8,291,939 |
| A partir de diciembre de 2021 | 140,460,254 |
| A partir de diciembre de 2022 | 47,725,175 |
| A partir de diciembre de 2023 | 4,608,725 |
| Después | 501,377,500 |
| Menos: Costo de emisión directa | <u>(7,179,559)</u> |
| Total de la deuda a largo plazo | <u>\$ 695,284,034</u> |

11. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es como sigue:

| | <u>2018</u> | | <u>2017</u> | | <u>2016</u> | |
|------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| | <u>Número de acciones</u> | <u>Importe</u> | <u>Numero de acciones</u> | <u>Importe</u> | <u>Numero de acciones</u> | <u>Importe</u> |
| Capital fijo | | | | | | |
| Series A | 5,000 | \$ 3,696 | 5,000 | \$ 3,696 | 5,000 | \$ 3,696 |
| Capital variable | | | | | | |
| Series B | <u>592,465,592</u> | <u>435,609,543</u> | <u>600,262,388</u> | <u>439,839,411</u> | <u>621,092,663</u> | <u>450,876,454</u> |
| Total | <u>592,470,592</u> | <u>\$435,613,239</u> | <u>600,267,388</u> | <u>\$439,843,107</u> | <u>621,097,663</u> | <u>\$450,880,150</u> |

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

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las acciones en tesorería son como sigue:



| | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Acciones en tesorería (1) | 37,831,460 | 31,458,735 | 10,628,460 |
| Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2) | <u>2,480,091</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total de acciones en tesorería | <u>40,311,551</u> | <u>31,458,735</u> | <u>10,628,460</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, dicha solicitud se encuentra actualmente en proceso.
- 2) El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció 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.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

| | Número de acciones | Importe | Prima en suscripción de acciones |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 631,137,923 | \$ 455,741,735 | \$ 349,557,056 |
| Acciones adjudicadas | 163,089 | 104,640 | 173,193 |
| Recompra de acciones | <u>(10,203,349)</u> | <u>(4,944,225)</u> | <u>(6,693,021)</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2016 | 621,097,663 | 450,880,150 | 343,037,228 |
| Acciones adjudicadas | 118,670 | 58,201 | 91,769 |
| Recompra de acciones | <u>(20,948,945)</u> | <u>(11,095,244)</u> | <u>(15,858,458)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2017 | 600,267,388 | 439,843,107 | 327,270,539 |
| Acciones adjudicadas | 567,788 | 297,786 | 479,413 |
| Recompra de acciones | <u>(9,420,604)</u> | <u>(4,527,654)</u> | <u>(6,728,913)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2018 | <u>\$ 591,414,572</u> | <u>\$ 435,613,229</u> | <u>\$ 321,021,039</u> |

4. Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 13 de abril de 2018.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2017, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.064 por acción, equivalente a \$39,110,027. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 30 de marzo de 2017.



En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se decretó el pago de un dividendo de \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690, el cual fue pagado en efectivo el 19 de abril de 2016.

5. Utilidad por acción

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

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|---------------|----------------------|---------------|
| Utilidad básica por acción | | | |
| Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1) | \$ 92,675,577 | \$ 126,030,181 | \$ 45,082,793 |
| Número de acciones promedio ponderado | 597,380,020 | 609,850,516 | 630,259,650 |
| Utilidad básica por acción | 0.155 | 0.207 | 0.072 |
| Utilidad diluida por acción | | | |
| Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1) | \$ 93,060,330 | \$ 126,030,181 | \$ 45,082,793 |
| Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo | 599,860,111 | 609,850,516 | 630,259,650 |
| Utilidad diluida por acción | 0.155 | 0.207 | 0.072 |
| (1) Utilidad del ejercicio | | \$ 93,060,330 | |
| Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo | | <u>384,753</u> | |
| Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes | | <u>\$ 92,675,577</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.

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

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

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

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Impuesto predial | \$ 1,322,097 | \$ 1,285,697 | \$ 1,090,743 |
| Seguros | 392,293 | 366,613 | 302,400 |
| Mantenimiento | 1,030,590 | 873,367 | 748,043 |
| Mantenimiento estructural | 167,253 | 168,502 | - |
| Otros gastos relacionados con las propiedades | <u>1,936,385</u> | <u>1,412,224</u> | <u>1,243,203</u> |
| | <u>\$ 4,848,618</u> | <u>\$ 4,106,403</u> | <u>\$ 3,384,389</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 son:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Impuesto predial | \$ 302,280 | \$ 268,448 | \$ 293,602 |
| Seguros | 48,972 | 53,731 | 51,280 |
| Mantenimiento | 111,412 | 100,440 | 148,689 |
| Otros gastos relacionados con las propiedades | <u>365,418</u> | <u>464,069</u> | <u>498,486</u> |
| | <u>828,082</u> | <u>886,688</u> | <u>992,057</u> |
| | | | |
| Total de los gastos de propiedades de inversión | <u>\$ 5,676,700</u> | <u>\$ 4,993,091</u> | <u>\$ 4,376,446</u> |

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Beneficios a los empleados y otros | \$ 8,798,898 | \$ 7,849,558 | \$ 6,270,379 |
| Gastos legales, de auditoría y consultoría | 1,957,828 | 1,282,256 | 1,212,794 |
| Honorarios de adquisición de propiedades | 448,965 | 359,832 | 352,357 |
| Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital | 109,592 | 209,168 | 181,309 |
| Gastos de mercadotecnia | 1,020,523 | 1,328,200 | 1,136,642 |
| Otros | <u>1,815,748</u> | <u>1,405,893</u> | <u>1,223,070</u> |
| | 14,151,554 | 12,434,907 | 10,376,551 |
| Incentivo a largo plazo - Nota 16 | <u>1,942,810</u> | <u>1,477,031</u> | <u>860,125</u> |
| | <u>\$ 16,094,364</u> | <u>\$ 13,911,938</u> | <u>\$ 11,236,676</u> |

13. Impuestos a la utilidad

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

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

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Gasto por ISR: | | | |
| Causado | \$ 21,892,031 | \$ 15,137,320 | \$ 6,134,040 |
| Diferido | <u>13,091,239</u> | <u>16,393,917</u> | <u>48,862,618</u> |
| | | | |
| Total de impuestos diferidos | <u>\$ 34,983,270</u> | <u>\$ 31,531,237</u> | <u>\$ 54,996,658</u> |



- 13.2 La conciliación de la tasa legal del ISR y la tasa efectiva expresadas como un porcentaje de la utilidad antes de impuestos a la utilidad es:

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---|------------|------------|------------|
| Tasa legal | 30% | 30% | 30% |
| Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales | (1%) | (6)% | 27% |
| Efectos de la inflación | (2%) | (5)% | (4)% |
| Otros | - | 1% | 2% |
| Tasa efectiva | <u>27%</u> | <u>20%</u> | <u>55%</u> |

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

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ISR diferido activo (pasivo): | | | |
| Propiedades de inversión | \$ (215,221,274) | \$ (207,074,235) | \$ (199,134,089) |
| Pérdidas fiscales por amortizar | 598,913 | 4,097,337 | 14,205,287 |
| Otras provisiones y pagos anticipados | <u>(728,612)</u> | <u>(1,228,463)</u> | <u>(804,262)</u> |
| Total del pasivo por ISR diferido | <u>\$ (215,350,973)</u> | <u>\$ (204,205,361)</u> | <u>\$ (185,733,064)</u> |

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

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

| | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo | \$ (204,205,361) | \$ (185,733,064) | \$ (144,140,530) |
| Movimientos incluidos en resultados | (11,145,612) | (16,393,916) | (48,862,618) |
| Movimientos incluidos en otros resultados integrales | <u>1,945,626</u> | <u>(2,078,381)</u> | <u>7,270,084</u> |
| Pasivo por impuestos diferido al cierre del año | <u>\$ (215,350,973)</u> | <u>\$ (204,205,361)</u> | <u>\$ (185,733,064)</u> |

- 13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2018 son:

| Año de vencimiento | Pérdidas fiscales |
|--------------------|---------------------|
| 2026 | \$ <u>1,996,377</u> |
| | \$ <u>1,996,377</u> |



14. Instrumentos financieros

14.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 10 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 11). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

14.2 Índice de endeudamiento

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

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

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| Deuda | \$ 699,797,422 | \$ 581,994,879 | \$ 340,871,417 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | (64,483,395) | (91,001,709) | (50,720,751) |
| Activos financieros con fines de negociación | <u>(724,399)</u> | <u>(677,828)</u> | <u>(613,015)</u> |
| Deuda neta | 634,589,628 | 490,315,342 | 289,537,651 |
| Capital | <u>1,053,703,573</u> | <u>1,022,332,124</u> | <u>959,384,899</u> |
| Índice de deuda neta a capital | <u>60%</u> | <u>48%</u> | <u>30%</u> |

14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 10.

14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.



14.5 Riesgo de mercado

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

Las exposiciones al riesgo del mercado se valúan usando el Valor en riesgo (VaR) complementado con un análisis de sensibilidad.

14.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Tipos de cambio: | | | |
| Pesos por dólar al final del año | 19.6829 | 19.7354 | 20.6640 |
| Pesos por dólar promedio durante el año | 19.2371 | 18.9302 | 18.6567 |
| Activos monetarios | | | |
| Pesos Mexicanos (MxP) | \$ 592,340,267 | \$ 651,151,481 | \$ 515,823,400 |
| Dólares Americanos | 347,594 | 445,751 | 361,656 |
| Pasivos monetarios | | | |
| Pesos Mexicanos (MxP) | \$ 25,320,881 | \$ 51,171,796 | \$ 22,097,747 |
| Dólares Americanos | 31,782,583 | 26,992,726 | 38,691,165 |

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Impacto en resultados | | | |
| Peso mexicano - 10% de incremento - ganancia | \$ (2,618,883) | \$ (2,763,745) | \$ (2,654,782) |
| Peso mexicano - 10% de depreciación - pérdida | 3,200,857 | 3,377,910 | 2,172,094 |
| Dólar americano - 10% de incremento - pérdida | (61,873,174) | (52,391,517) | (33,932,951) |
| Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia | 61,873,174 | 52,391,517 | 33,932,951 |



14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasas de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija, en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, Vesta utiliza contratos de swap 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 de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital nominales 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 que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y 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 nominales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

| | Tasa de interés fija contratada 2018 | Valor principal nacional 2018 | Activos de valor razonable (pasivos) 2018 |
|-------------------------|--|-------------------------------------|---|
| Swap de tasa de interés | 1,944 | \$ 150,000,000 | \$ 2,380,863 |
| | Tasa de interés fija contratada 2017 | Valor principal nacional 2017 | Activos de valor razonable (pasivos) 2017 |
| Swap de tasa de interés | 1,944 | \$ 150,000,000 | \$ 827,251 |

14.9 Administración del riesgo de crédito

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

Los clientes de la Entidad operan en distintas industrias. Su portafolio de propiedades de inversión está concentrado principalmente en la industria alimenticia, automotriz, aeroespacial, médica, logística y la industria del plástico. La exposición de la Entidad a estas industrias la vuelve más vulnerable a los efectos de las crisis económicas que si su portafolio estuviese más diversificado.

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 23%, 40%, y 29% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 6%, 7%, y 11% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.



14.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

| | Tasa promedio ponderada % | 3 meses a | | | | Total |
|------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | 1 a 3 meses | 1 año | 1 a 5 años | Más de 5 años | |
| Deuda a largo plazo | 4.92% | \$ 194,778 | \$ 4,318,610 | \$205,878,337 | \$496,585,256 | \$706,976,981 |
| Intereses | | <u>11,034,950</u> | <u>24,603,263</u> | <u>145,442,871</u> | <u>50,500,303</u> | <u>231,581,387</u> |
| | | <u>\$ 11,229,728</u> | <u>\$ 28,921,873</u> | <u>\$351,321,208</u> | <u>\$547,085,559</u> | <u>\$938,558,368</u> |

14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

El swap de tasas de interés de la Entidad está clasificado en el nivel 2 según la jerarquía de valor razonable de acuerdo a IFRS 13, ya que se deriva de los insumos y precios de mercado. Otras revelaciones que requieren las disposiciones contables se consideran poco importantes.

14.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es de \$707,100,000, \$590,500,000 y \$347,500,000 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

La Administración de la Entidad considera que los valores en libros de todos los demás activos financieros y otros pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.



15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. 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:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Beneficios a corto plazo | \$ 4,955,056 | \$ 3,804,628 | \$ 4,244,235 |
| Gasto por compensación basada en acciones | <u>1,942,810</u> | <u>1,477,031</u> | <u>860,215</u> |
| | <u>\$ 6,897,866</u> | <u>\$ 5,281,659</u> | <u>\$ 5,104,450</u> |

16. Pagos basados en acciones

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

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

- 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.
- 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 (15 ejecutivos durante 2018). 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.

| Año | Acciones a Largo plazo | Acciones ejercidas | Acciones otorgadas | Parámetros del plan | | |
|-------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|-----------|
| | | | | MIN | Objetivo | MAX |
| 2015 | \$ - | \$ - | \$ - | - | 1,738,037 | 2,600,000 |
| 2016 | 1,347,325 | (449,108) | 898,217 | 695,215 | 1,738,037 | 2,607,056 |
| 2017 | 1,581,874 | - | 1,581,874 | 695,215 | 1,738,037 | 2,607,056 |
| 2018 | - | - | - | 1,000,000 | 2,500,000 | 3,750,000 |
| Total | <u>\$ 2,929,199</u> | <u>\$ (449,108)</u> | <u>\$ 2,480,090</u> | | | |

- Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años varían de 695,215 a 1,738,037 acciones, al nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año. Para 2018 los parámetros del plan cambiaron como se muestra en el punto ii. anterior.



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

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, se otorgaron un total de 3,379,720, 637,200 y 863,499 acciones, respectivamente.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es como sigue:

| | 2018 | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| Plan de Incentivo Vesta 20-20 | \$ 1,933,246 | \$ 1,430,143 | \$ 840,985 |
| Plan de Incentivo 2014 | <u>9,564</u> | <u>46,888</u> | <u>19,140</u> |
| Total | <u>\$ 1,942,810</u> | <u>\$ 1,477,031</u> | <u>\$ 860,125</u> |

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

16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2018 existen un total de 2,480,091 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

17. **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

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



Compromisos

Como se menciona en la Nota 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 36 años respectivamente.

18. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 14 de febrero de 2019, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



Apéndice 2

Informes de los comités de auditoría, prácticas societarias, inversión, ética, deuda y capital y responsabilidad social y ambiental del ejercicio 2018



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA

Ejercicio Fiscal 2018

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018.

El comité de auditoría sufrió cambios en su integración durante el ejercicio social de 2018, quedando, a partir del mes de marzo de 2018, integrado de la siguiente manera:

| Miembro | Cargo | Calidad |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|
| Luis Javier Solloa Hernández | Presidente | Consejero Independiente |
| José Humberto López Niederer | Miembro | Consejero Independiente |
| Stephen B. Williams | Miembro | Consejero Independiente |
| José Manuel Domínguez Díaz Ceballos | Miembro | Consejero Independiente |

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018, el comité de auditoría se reunió en 4 ocasiones, los días 12 de febrero, 20 de abril, 24 de julio y 22 de octubre de 2018.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de auditoría emitió opinión y/o recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

- I. Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2017; así como de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2018.
- II. Se revisaron los estados financieros dictaminados por el auditor externo al 31 de diciembre del 2018, cabe mencionar que dicha firma emite una opinión limpia, sin excepciones, sobre dichos estados financieros. en base a lo anterior, se sugirió al consejo de administración se aprueben los estados financieros por el ejercicio social del 2018, para ser sometidos a la asamblea de accionistas para su aprobación.

Toda la información financiera antes mencionada, fue preparada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, en cumplimiento con lo establecido en las regulaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- III. Se corroboró por parte del comité de auditoría el cumplimiento de obligaciones fiscales de todas y cada una de las entidades que integran Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.
- IV. Evaluación respecto del plan de auditoría externa y propuesta de servicios presentada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2018.
- V. Evaluación y determinación de los servicios adicionales que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2018 y determinación del monto máximo permitido para la contratación de dichos servicios.
- VI. Análisis del cierre del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017; y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad durante el ejercicio 2018.
- VII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.
- VIII. Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades de la Sociedad durante el año de 2019.
- IX. Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.

Asimismo, se hace constar que el comité de auditoría ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con los auditores externos e internos de la Sociedad, cuando lo estimó conveniente y sin intervención de la administración de la Sociedad.

Control Interno de la Sociedad

La Sociedad y sus subsidiarias, tienen políticas y procedimientos de control interno, diseñadas para asegurar el registro y reporte correcto de las operaciones de acuerdo con los estándares de información adoptados por la Sociedad, que son las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules*) emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*).

Por todo lo anterior, de acuerdo a la evaluación realizada de las cifras emitidas por la administración, los informes de auditoría interna, los estados financieros auditados y otra documentación recibida y analizada, podemos concluir que el sistema de control interno de Corporación Inmobiliara Vesta, S.A.B. de C.V. está entrando en una etapa de consolidación definitiva.

La Sociedad cuenta con un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos.

Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2018, la administración desarrollo y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos del área de auditoría interna de la Sociedad.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Pedro Luis Castañeda Herrera, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018. cabe aclarar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018, el auditor externo proveyó servicios relacionados con la verificación de información a ser sometida como parte de devoluciones de impuestos a las autoridades fiscales aplicables, los cuales que fueron prestados en las condiciones previamente pactadas.

Los servicios por parte de otros asesores de la Sociedad fueron prestados en el curso ordinario del negocio y bajo condiciones y términos de mercado.

Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

Las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules*) emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*), fueron aplicadas de manera consistente por la Sociedad y sus subsidiarias en la preparación de sus estados financieros internos y auditados.

Quejas

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría no recibió comentarios o quejas de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de la Sociedad o asuntos relacionados, ni tampoco acusaciones respecto de irregularidades.

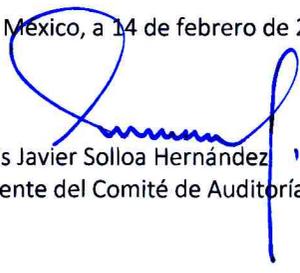
Diferencias con la Administración

A la fecha de este reporte, el comité de auditoría no ha tenido diferencias de opinión con directivos relevantes de la Sociedad, ni tampoco con los auditores internos y externos.

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general ordinaria de accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y que fue circulado previamente a todos los órganos de gobierno, se destaca que resume de manera clara y oportuna lo ocurrido durante el ejercicio

terminado el 31 de diciembre del 2018. En virtud de lo anterior, el informe a presentar por el director general, muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2019



Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ejercicio Social 2018

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

| Miembro | Cargo | Calidad |
|-------------------------------|------------|-------------------------|
| Javier Mancera Arrigunaga | Presidente | Consejero Independiente |
| Oscar Francisco Cázares Elias | Miembro | Consejero Independiente |
| Stephen B. Williams | Miembro | Consejero Independiente |
| José Antonio Pujals Fuentes | Miembro | Consejero Independiente |

El trabajo del comité de prácticas societarias durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018, el comité de prácticas societarias se reunió en 5 ocasiones.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de prácticas societarias emitió opinión y/o recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

- I. Se recomendó, inició y completó el proceso de separación de los roles del presidente ejecutivo del consejo de administración y del director general de la Sociedad, estableciendo facultades, obligaciones y compensaciones para cada uno de los puestos y se llevó a cabo el proceso de selección del director general.
- II. Se inició y completó el proceso de transición del cargo del director general.
- III. Se llevó a cabo la evaluación del desempeño del director general y de los ejecutivos de la Sociedad por el ejercicio 2018, determinando los incentivos aplicables en cada caso.
- IV. Se presentaron, discutieron y aprobaron las bases para las remuneraciones propuestas para los ejecutivos y director general de la Sociedad para el ejercicio 2019.
- V. Se presentó, discutió y aprobaron las condiciones salariales generales para los empleados de la Sociedad para el 2019.



- VI. Se hicieron recomendaciones sobre la integración del consejo de administración y de los comités de la Sociedad.
- VII. Se revisó, discutió, analizó y resolvió sobre un posible conflicto de intereses derivado de una transacción con partes relacionadas revelado a la Sociedad de manera voluntaria por los ejecutivos involucrados; respecto de la cual se concluyó que la transacción fue realizada en condiciones no menos favorables para la Sociedad que las que hubiera tenido con un tercero, y por tanto no hubo ningún efecto negativo adverso para la Sociedad.
- VIII. Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018, el comité no otorgó o recomendó ninguna renuncia para que cualquier ejecutivo para beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 8 de enero de 2019.

Javier Mancera Arrigunaga
Presidente del Comité de Prácticas Societarias de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE ÉTICA

Ejercicio Social 2018

Estimados miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de ética de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

| Miembro | Cargo | Calidad |
|---------------------------------|------------|-------------------------|
| José Antonio Pujals Fuentes | Presidente | Consejero Independiente |
| Elía Laniado Laborin | Miembro | Ejecutivo |
| Alfredo Marcos Paredes Calderón | Miembro | Ejecutivo |
| Alejandro Pucheu Romero | Miembro | Ejecutivo |

El trabajo del comité de ética durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en las resoluciones del consejo de administración de la Sociedad que dieron origen a la creación de este comité.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018, el comité de ética se reunió en 2 ocasiones.

Los asuntos que se atendieron por este comité de ética fueron los siguientes:

- I. Integración del Lic. Alfredo Paredes Calderón como nuevo miembro del comité de ética a partir del ejercicio de 2018.
- II. Presentación y entrega del nuevo código de ética a los miembros del consejo de administración y colaboradores de la Sociedad.
- III. Participación de la Sociedad en los foros de *Alliance for Integrity*, y en los foros del B-20, en materia de integridad y combate a la corrupción.
- IV. Se diseñó y puso en marcha un nuevo canal para recibir denuncias de violaciones al código de ética de la Sociedad, el cual es administrado por un contratista independiente.



- V. Se atendieron las denuncias, quejas y sugerencias recibidas durante el 2018 a través de los canales disponibles, sin que ninguna de ellas derivará en acciones correctivas, despidos, amonestaciones o acciones legales contra ningún colaborador.
- VI. Se establecieron las actividades para el ejercicio 2019, incluyendo la actualización bi-anual del código de ética de la Sociedad.

El ejercicio social de 2018 fue un año en el que este comité no registró ningún evento de violación al código de ética de la Sociedad, no obstante, fue un año en el que la estructura organizacional de la Sociedad sufrió cambios importantes.

Ciudad de México, a 8 de enero de 2019.

Ing. Jose Antonio Pujals Fuentes
Presidente del Comité de Ética de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIÓN**

Ejercicio Fiscal 2018

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de inversión de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), someto a consideración del consejo de administración el reporte anual de actividades del comité del cual funjo como presidente, durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio social de 2018, el comité de inversión estuvo integrado de la siguiente manera:

| Miembro | Cargo | Calidad |
|-----------------------------|------------|-------------------------|
| John Andrew Foster | Presidente | Consejero Independiente |
| Stephen B. Williams | Miembro | Consejero Independiente |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Miembro | Consejero Patrimonial |
| Craig Wieland | Miembro | Consejero Independiente |
| Thomas J. McDonald | Miembro | Consejero Patrimonial |

El trabajo del comité de inversión durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con las reglas aplicables establecidas por el consejo de administración de la Sociedad

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018, el comité de inversión se reunió 5 (cinco) ocasiones en las siguientes fechas, en donde se analizaron y aprobaron los montos de inversión correspondientes a los proyectos que a continuación se listan:

- I. 22 de marzo de 2018
 - a) Expansión de BRP en Ciudad Juárez, con un monto de inversión aprobado de US\$6'900,000.00
 - b) Construcción de 2 edificios inventario multi-inquilinario, en Puerto Interior, Guanajuato, con un monto de inversión aprobado de US\$10,250,000.00
 - c) Construcción de 2 edificios inventario multi-inquilinario, en San Miguel de Allende, Guanajuato con un monto de inversión aprobado de US\$11,000,000.00
 - d) Construcción de 2 edificios inventario multi-inquilinario, en San Luis Potosí, con un monto de inversión aprobado de US\$10,500,000.00
- II. 18 de mayo de 2018
 - a) Incremento al monto de inversión aprobado para el proyecto de BRP Ciudad Juárez de US\$6'900,000.00 a US\$9,700,000.00

III. 18 de junio de 2018

- a) Expansión en el edificio TPI en Matamoros, con un monto de inversión aprobado de US\$550,000.00.
- b) Expansión en el edificio TPI en Ciudad Juárez, con un monto de inversión aprobado de US\$2'530,000.00
- c) Incremento el monto de inversión aprobado para el edificio Q2 en Ciudad Juárez a US\$7'730,000.00 y aprobación del edificio Q3, con un monto de inversión aprobado de US\$4'130,000.00
- d) Expansión en el edificio de Smurfit en Tijuana, con un monto de inversión aprobado de US\$3'700,000.00
- e) Expansión del edificio de Safran en el Parque Aeroespacial en Querétaro, con un monto de inversión aprobado de US\$3'300,000.00
- f) Adquisición de un terreno en Monterrey, con un monto de inversión aprobado de US\$7'300,000.00.

IV. 9 de noviembre de 2018

- a) Discusión de una potencial venta de propiedades y proceso de venta.

V. 13 de diciembre de 2018

- a) Adquisición de un terreno en Puerto Interior, Guanajuato, con un monto de inversión aprobado de US\$2'173,519.00.
- b) Expansión de BRP en Querétaro, con un monto de inversión aprobado de US\$3'300,000.00.
- c) Expansión de SAFRAN-SAMES en el Parque Aeroespacial en Querétaro, con un monto de inversión aprobado de US\$1'779,124.00.

Las aprobaciones anteriormente listadas, representan un monto de inversión aprobado de aproximadamente **US\$96,742,643.00** (noventa y seis millones setecientos cuarenta y dos mil seiscientos cuarenta y tres 00/200) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Ciudad de México a 14 de enero de 2019



John Andrew Foster
Presidente del Comité de Inversión de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL

Ejercicio Social 2018

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de deuda y capital de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio social de 2018, el comité de deuda y capital estuvo integrado de la siguiente manera:

| Miembro | Cargo | Calidad |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|
| Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada | Presidente | Consejero Independiente |
| Stephen B. Williams | Miembro | Consejero Independiente |
| John Andrew Foster | Miembro | Consejero Independiente |
| Lorenzo Manuel Berho Corona | Miembro | Consejero Patrimonial |

El comité de deuda y capital actuó de conformidad con los lineamientos establecidos por el consejo de administración de la Sociedad al momento de constituir dicho comité, y durante el ejercicio social que nos ocupa se reunió en 2 ocasiones.

Durante el ejercicio social de 2018, no tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento relevante a los lineamientos y políticas de financiamiento de la Sociedad ni de sus subsidiarias.

De conformidad con lo que nos informó la administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con los funcionarios de la Sociedad y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de temas relacionados con financiamiento de la Sociedad y de sus subsidiarias.

Durante el ejercicio de 2018, la Sociedad y algunas de sus subsidiarias, efectuaron inversiones importantes. Al respecto, nos aseguramos de que su financiamiento se hubiere llevado a cabo de manera congruente con el plan estratégico a mediano y largo plazo de la Sociedad. Además, constantemente evaluamos que la posición financiera de la Sociedad estuviera de acuerdo con dicho plan. Asimismo, revisamos y evaluamos el presupuesto para el ejercicio social de 2018 junto con las proyecciones financieras que se tomaron en cuenta para su elaboración, que incluían las principales inversiones y operaciones de financiamiento de la

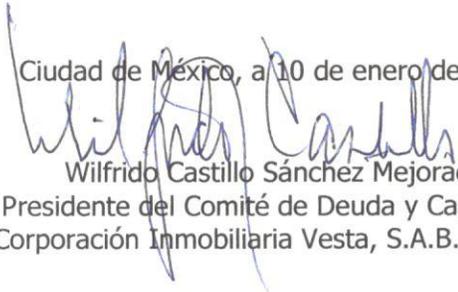
Sociedad, mismas que consideramos viables y congruentes con las políticas de inversión y financiamiento y con la visión estratégica planteada por la Sociedad.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de deuda y capital emitió opinión y/o recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

- I. Revisión periódica del flujo de efectivo de la Sociedad y necesidades de financiamiento.
- II. Análisis de diversas alternativas de financiamiento hasta por la cantidad de US\$850'000,000.00 (ochocientos cincuenta millones de dólares 00/100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, mediante deuda garantizada, deuda privada a ser colocada entre inversionistas institucionales privados, emisión de deuda corporativa mediante ofertas públicas en México y/o en el extranjero o mediante una combinación de las alternativas anteriormente citadas.
- III. Revisión de la calificación crediticia de la Sociedad otorgada por Fitch.
- IV. Revisión periódica del programa de recompra de acciones. Al respecto el comité recomendó al consejo de administración analizar la opción de cancelar las acciones recompradas por la Sociedad y que se encontraban en la tesorería de la Sociedad, excepto por aquellas que se utilizarían para dar cumplimiento al plan de incentivos a largo plazo de los ejecutivos de la Sociedad.
- V. Recomendó al consejo de administración analizar la conveniencia de incrementar en un 5% anual, los dividendos a ser distribuidos entre los accionistas, y que los mismos sean pagados trimestralmente a los accionistas.
- VI. Análisis de la línea de crédito revolvente para revisar la conveniencia de renegociar la misma, bajo condiciones más competitivas para la Sociedad.
- VII. Análisis de la contratación de un crédito nuevo bajo condiciones preferenciales y competitivas para la Sociedad.
- VIII. Análisis y revisión del informe sobre la posible venta de diversas propiedades de la Sociedad para generar liquidez para continuar desarrollando los diversos proyectos de la Sociedad.
- IX. Revisión y análisis de las estrategias de capital de la Sociedad.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario a este respecto.

Ciudad de México, a 10 de enero de 2019


Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada
Presidente del Comité de Deuda y Capital de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL

Ejercicio Fiscal 2018

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio social de 2018, el comité de Responsabilidad Social y Ambiental estuvo integrado de la siguiente manera:

| Miembro | Cargo | Calidad |
|--|--------------|-------------------------|
| Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera | Presidente | Consejero Independiente |
| José Manuel Domínguez Díaz Ceballos | Miembro | Consejero Independiente |
| Daniela Berho Carranza | Miembro | Consejero Patrimonial |

El trabajo del comité de Responsabilidad Social y Ambiental durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo basado en el compromiso con la satisfacción de nuestros clientes y accionistas, el interés por nuestros colaboradores y la comunidad en general, el cumplimiento de las leyes ambientales en cada una de las regiones en las que operamos y una estricta normatividad ética con la finalidad de lograr el desarrollo económico, social y el cuidado del medio ambiente, como parte fundamental de nuestra competitividad.

Con base en un alto sentido de responsabilidad social, eficiencia y oportunidad, desarrollamos programas en los ámbitos de la educación, empleo, salud, nutrición, justicia social, cultura, desarrollo humano, apoyo en desastres naturales, desarrollo económico, protección y conservación del medio ambiente, que contribuyeron a mejorar la calidad de vida de la población de todas las edades, promoviendo la formación de capital humano y generando oportunidades que propicien el desarrollo integral de las personas, así como de sus comunidades.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental se reunió en una ocasión.

A continuación se detallan algunos de los programas que desarrollamos durante el ejercicio fiscal de 2018:

Educación

Matematiza2: Se evaluaron a profesores de escuelas primarias y se les dio capacitación para mejorar el desempeño del pensamiento funcional.

Ludoteca. Se construyó la segunda ludoteca en Silao, Guanajuato, beneficiando a niños de edad preescolar.

Mejoras a escuelas. Se realizó el proyecto de remodelar diversas escuelas para generar bienestar en los centros de estudios.

Adopta un Talento. Se fomentó el estudio de ciencias en los niños de educación básica de la Sierra de Querétaro, a través talleres y clubes de ciencia.

Adopta una escuela. Se desarrolló material didáctico y se implementaron talleres para desarrollar habilidades para la vida, ciudadanía, prevención de violencia y nutrición para niños en edad preescolar.

Comunidad

Sueño Mexicano. En alianza con gobiernos municipales y asociaciones civiles; a través de la fundación Plurales, utilizando como herramienta el arte, se ayudó a niños y jóvenes con problemas de drogas y armas, fomentando conciencia social de responsabilidad individual y comunitaria.

Aves sin paraíso. En un programa binacional con el estado de California, Estados Unidos de América junto con autoridades de gobierno, organizaciones civiles y colaboradores, se promovió la cooperación en la región Tijuana-San Diego.

Childfund. Con la finalidad de complementar la alimentación de niños de diversas comunidades; se apadrinaron 40 niños.

Puebla. En el municipio de Huejotzingo y mediante alianzas con el gobierno municipal, iniciativa privada y universidades locales, se está implementando el programa *Balloon Latam*, a través del cual se busca potenciar el micro desarrollo territorial, así como fortalecer su patrimonio cultural, socioambiental, humano y económico.

Salud y Nutrición

Vesta Challenge. Mediante la promoción del deporte con una carrera ciclista, se dio apoyo económico a niños con cáncer.

Nestlé. En alianza con Vesta y con la finalidad de promover la adopción de estilos de vida saludable, se implementó el módulo de nutrición para niños de edad preescolar y se capacitó a padres de familia a través de herramientas impresas.

Ambiental

Se realizó el diagnóstico de diversas áreas para generar un sistema de gestión ambiental.

Se realizó el diagnóstico de diversas áreas para generar un sistema de gestión ambiental.

Se obtuvo la certificación GRESB.

Se obtuvo el tercer lugar como Empresa Socialmente Responsable.

Se contribuyó a la sensibilización ambiental en los empleados, proveedores y clientes con el fin de fomentar la protección y el cuidado de nuestro entorno.

Ciudad de México, a 10 de enero de 2019



Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera
Presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Apéndice 3

Semblanza de los miembros propuestos para el Consejo de Administración



BOARD OF DIRECTORS OF VESTA / CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VESTA
(Proprietary Members / Miembros Propietarios)

Lorenzo Manuel Berho Corona

Mr. Berho is one of the founders of Vesta and was our Chief Executive Officer for 20 years and since August 1st, 2019 serves as Executive Chairman. From 2007 to 2009, he served as President of the Mexican Association of Industrial Parks. From 1991 to 1992, and from 1997 to 1998 he acted as Vice President of the Mexican Chamber of the Manufacturing Industry. He serves as President of the Mexico-Germany Business Committee of the Mexican Business Council for Foreign Trade. He was Regional Chair at the YPO/WPO Real Estate Network of Latin America. Mr. Berho holds a degree in Industrial Engineering at Universidad Anahuac and finished the Owner/President Management Program at Harvard Business School in 1994. He has more than 36 years of experience in the real estate industry.

El Sr. Berho es uno de los fundadores de Vesta, fue nuestro Director General durante 20 años y desde el 1° de Agosto de 2019 es Presidente del Consejo de Administración. De 2007 a 2009, se desempeñó como Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. De 1991 a 1992 y de 1997 a 1998, fue Vicepresidente de la Cámara Mexicana de la Industria Manufacturera. Se desempeña como Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior. Ocupó también el cargo de Presidente Regional en la Red de Bienes Raíces YPO / WPO de América Latina. El Sr. Berho es Ingeniero Industrial de la Universidad Anáhuac y finalizó el Programa de Administración de Dueños/Presidentes de *Harvard Business School* en 1994. Tiene más de 36 años de experiencia en la industria de bienes raíces.

Stephen B. Williams

Mr. Williams is co-founder of Vesta and founder of SENTRE Partners, a real estate investment and services company which owns, manages and/or leases approximately 3 million square feet of commercial real estate with a portfolio of more that USD\$500,000,000 in San Diego and Orange County, California. From 1979 to 1998, Mr. Williams was a partner and responsible of the San Diego division at Trammell Crow Company. He holds a B.A. in Public Administration from University of California, Los Angeles and an MBA from the University of Southern California.

El Sr. Williams es cofundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una compañía de servicios e inversión inmobiliaria que posee, administra y/o arrienda aproximadamente 3 millones de pies cuadrados de propiedades comerciales con una cartera de más de USD\$500,000,000 en San Diego y el Condado de Orange, California. De 1979 a 1998, el Sr. Williams fue socio y responsable de la división de San Diego en Trammell Crow Company. Tiene un B.A. en Administración Pública de la Universidad de California en Los Ángeles y un MBA de la Universidad del Sur de California.

Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada

Mr. Castillo is a member of the Board of Directors of Qualitas Compañía de Seguros and has been its Chief Financial Officer since 1996. Previously, he held various positions in the financial sector in Mexico, including Executive Director of Analysis and Corporate Finance of Cremi Brokerage Firm, Chief Executive Officer of Mexival Brokerage, Executive Director of Corporate Finance of Casa de Bolsa Mexico and Executive Director of Promotion and Investment Services of Bursamex Brokerage. From 1962 to 1984, he worked at the accounting firm of Castillo Miranda y Cia., SC. He became a partner at the firm in 1972 and Chief Executive Officer in 1976. Mr. Castillo received a degree in accounting from the Universidad Nacional Autónoma de Mexico. He is an active member of the College of Public Accountants of Mexico, of which he was President from 1982 to 1984.

El Sr. Castillo es miembro del Consejo de Administración de Qualitas Compañía de Seguros y ha sido Director Financiero desde 1996. Anteriormente, ocupó varios cargos en el sector financiero en México, incluido el de Director Ejecutivo de Análisis y Finanzas Corporativas de Casa de Bolsa Cremi; Director Ejecutivo de Casa de Bolsa Mexival,



Director Ejecutivo de Finanzas Corporativas de Casa de Bolsa México y Director Ejecutivo de Servicios de Promoción e Inversión de Casa de Bolsa Bursamex. De 1962 a 1984, trabajó en la firma de contabilidad de Castillo Miranda y Cía., SC. Se convirtió en socio de la firma en 1972 y en director general en 1976. El Sr. Castillo recibió un título en Contabilidad de la Universidad Nacional Autónoma de México. Es miembro activo del Colegio de Contadores Públicos de México, del cual fue presidente de 1982 hasta 1984.

John Andrew Foster

Mr. Foster co-founded Broadreach Capital Partners, LLC ("Broadreach"), where he oversees activities for a series of discretionary real estate investment funds and direct real estate investments of Broadreach. Formerly co-chief executive officer of Spieker Properties ("SPK"), Mr. Foster was responsible for overseeing the overall strategic direction of that company and its real estate operations, including more than 500 field and staff employees. He participated significantly in the USD\$7.20 billion merger and integration of SPK into Equity Office Properties Trust. He received the industry's Outstanding CEO Award in 2000, in a poll that surveyed the largest institutional investors and Wall Street analysts. He had previously served as chief investment officer of SPK. Prior to SPK's IPO in 1993, Mr. Foster was a partner in Spieker Partners and oversaw the Silicon Valley region. He began his real estate career with Trammell Crow Company in 1985, he also held positions at AT&T and Bain & Company. Mr. Foster received a Bachelor of Arts from Kalamazoo College and a Masters in Business Administration from Stanford University. He is currently a member of the Board of Directors of Dolce Hotels and Resorts and previously served as a member of the Board of Trustees of Equity Office Properties Trust.

El Sr. Foster es cofundador de Broadreach Capital Partners, LLC ("Broadreach"), donde supervisa las actividades de una serie de fondos discretionales de inversión inmobiliaria y las inversiones inmobiliarias directas de Broadreach. Anteriormente, como ejecutivo adjunto de Spieker Properties ("SPK"), el Sr. Foster fue responsable de supervisar la dirección estratégica general de esa empresa y sus operaciones inmobiliarias, incluidos más de 500 empleados de campo y personal. Participó significativamente en la fusión e integración valuada en USD \$ 7,20 billones de SPK en Equity Office Properties Trust. Recibió el Premio al Director Ejecutivo Destacado de la industria en 2000, según una encuesta a los mayores inversionistas institucionales y analistas de Wall Street. Anteriormente, se había desempeñado como director de inversiones de SPK. Antes de la salida a bolsa de SPK en 1993, el Sr. Foster fue socio de Spieker Partners y supervisaba la región de Silicon Valley. Comenzó su carrera en bienes raíces con Trammell Crow Company en 1985, ocupó también cargos en AT&T y Bain & Company. El Sr. Foster tiene una Licenciatura en Artes de Kalamazoo College y una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Stanford. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Dolce Hotels and Resorts y anteriormente se desempeñó como miembro de la Junta de Consejeros de Equity Office Properties Trust.

Oscar F. Cázares Elías

Mr. Cázares is the founder and current Chief Executive Officer of Duroplast de Mexico, S.A. de C.V., and was the President and Chief Executive Officer of PepsiCo de México and Pepsi-Cola Mexicana from 1999 - 2007. Mr. Cázares holds a bachelor's degree in Industrial Engineering at the Tecnológico de Chihuahua and a Masters in Business Direction (Medex) at the same institution. He is also a member of the Board of Directors of Bafar and Cultiba, public companies traded at the Mexican Stock Exchange.

El Sr. Cázares es el fundador y actual director general de Duroplast de México, S.A. de C.V., y fue Presidente y Director General de PepsiCo de México y Pepsi-Cola Mexicana de 1999 a 2007. El Sr. Cázares tiene una licenciatura en Ingeniería Industrial del Tecnológico de Chihuahua y una Maestría en Dirección de Negocios (Medex) en la misma institución. También es miembro del Consejo de Administración de Bafar y Cultiba, compañías públicas cotizadas en la Bolsa Mexicana de Valores.



Francisco Uranga Thomas

Mr. Uranga currently holds the position of Corporate Vice President and Chief Business Operations Officer for Latin America at Hon Hai Precision Industry Co., known as Foxconn, a Taiwanese conglomerate which is the largest electronic manufacturing services company in the world. Since joining Foxconn in January 2005, he has been responsible for government relationships at all levels as well as regulations, incentives, tax and duties, legal, customs, immigration and land and construction issues. In January 2007, Mr. Uranga was appointed to the Board of Directors of Superior Industries International, Inc., one of the largest wheel makers in the world, and serves on the Nominating and Corporate Governance Committee. From 1998 to 2004, he served as Secretary of Industrial Development for the state government of Chihuahua. Mr. Uranga holds a Bachelor's Degree in Business Administration in Marketing from the University of Texas at El Paso (UTEP) and completed the Stanford Directors' Forum, a joint program of the Stanford Graduate School of Business and the Stanford Law School.

Francisco Uranga actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente Corporativo y Director de Operaciones Comerciales para América Latina en Hon Hai Precision Industry Co., conocido como Foxconn, un conglomerado taiwanés que es la mayor empresa de servicios de fabricación electrónica en el mundo. Desde que se unió a Foxconn en enero de 2005, ha sido responsable de las relaciones gubernamentales en todos los niveles, así como de las reglamentaciones, incentivos, impuestos y derechos, temas aduaneros, de inmigración y cuestiones relacionadas con terrenos y construcción. En enero de 2007, el Sr. Uranga fue nombrado miembro del Consejo de Administración de Superior Industries International, Inc., uno de los fabricantes de ruedas más grandes del mundo y sirve en el Comité de Nominación y Gobierno Corporativo. De 1998 a 2004, se desempeñó como Secretario de Desarrollo Industrial para el gobierno estatal de Chihuahua. El Sr. Uranga tiene una Licenciatura en Administración de Empresas y Marketing de la Universidad de Texas en El Paso (UTEP) y completó el Foro de Directores de Stanford, un programa conjunto de la Stanford Graduate School of Business y la Stanford Law School.

Luis de la Calle Pardo

Mr. Luis De la Calle is the managing director and founding partner of the consulting firm De la Calle, Madrazo and Mancera, S.C. and Chairman for Latin America of Hill + Knowlton Strategies. From 2000 to 2002, Mr. De la Calle served as Undersecretary of International Trade Negotiations for the Mexican Secretary of Economy. From 2002 to 2004, he acted as Managing Director of Public Strategies de Mexico Inc. He holds a BA in Economics from Instituto Tecnológico Autónomo de Mexico (ITAM) and a Ph.D. in Economics from the University of Virginia.

El Sr. Luis De la Calle es el director general y socio fundador de la firma de consultoría De la Calle, Madrazo y Mancera, S.C. y Presidente para América Latina de Hill + Knowlton Strategies. De 2000 a 2002 el Sr. De la Calle se desempeñó como Subsecretario de Negociaciones Comerciales Internacionales para la Secretaría de Economía de México. De 2002 a 2004, se desempeñó también como Director General de Public Strategies de Mexico Inc. Tiene una licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un Doctorado en Economía de la Universidad de Virginia.

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

Mr. Domínguez is currently president of Fundacion CCB, a non-profit Mexican organization and treasurer of the Centro para el Desarrollo Integral del Campo since 2004. He was Vice President of Bank of America (Mexico's representation office) and Business Development Cash Management Officer at Citibank (Mexico Branch). He was Board Member of HSBC Bank in El Salvador, Honduras and Costa Rica 2010-2014, and since 2012 he has been a Board Member of HSBC Bank in Colombia, Peru, Paraguay, Uruguay and Chile. Mr. Domínguez holds a bachelor's degree in Administration and Finance from the Universidad Panamericana (UP) and a Master's Degree in Administration from the University of Wisconsin.



El Sr. Domínguez es actualmente Presidente de la Fundación CCB, organización mexicana sin fines de lucro y tesorero del Centro para el Desarrollo Integral del Campo desde 2004. Fue Vicepresidente de Bank of America (oficina de representación de México) y Director de Gestión de Efectivo de Desarrollo Comercial en Citibank (Sucursal de México). Fue miembro del consejo de administración de HSBC Bank en El Salvador, Honduras y Costa Rica 2010-2014; desde 2012 ha sido miembro del consejo de administración de HSBC Bank en Colombia, Perú, Paraguay, Uruguay y Chile. El Sr. Domínguez cuenta con una licenciatura en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana (UP) y una maestría en Administración por la Universidad de Wisconsin.

Craig Wieland

Mr. Wieland, he joined his father's company, The Wieland-Davco Corporation in 1977, as a laborer, and moved up quickly through the ranks of Superintendent, Project Manager and within ten years was named Vice President. Upon the passing of his father in 1990 Craig assumed the role he still holds; President of The Wieland-Davco Corp. Under Craig's leadership the company has grown from a small family owned firm located in Northern Michigan with an annual sales volume of \$3 Million dollars to one of the largest General Contractors in the US with offices in Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport, Louisiana, Newport Beach and San Diego California. He is the author of four books on topics from Economics, Conservative Thought, and fiction.

El Sr. Wieland ingresó en la empresa de su padre en 1977, The Wieland-Davco Corporation como obrero y ascendió rápidamente a los puestos de Superintendente, Gerente de Proyecto y en diez años fue nombrado Vicepresidente. Tras el fallecimiento de su padre en 1990, Craig asumió el cargo que aún mantiene, Presidente de *The Wieland-Davco Corp.* Bajo el liderazgo de Craig, la compañía ha pasado de ser una pequeña empresa familiar ubicada en el norte de Michigan con un volumen de ventas anual de \$3 millones de dólares a uno de los contratistas generales más grandes de los EE. UU. Con oficinas en Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport Louisiana, Newport Beach y San Diego California. Es autor de cuatro libros sobre temas de economía, pensamiento conservador y ficción.

Thomas McDonald

Thomas McDonald is the managing partner and co-founder of Jaguar Growth Partners. Headquartered in New York with an office in Sao Paolo, Jaguar is a privately-held investment management firm specializing in real estate private equity in growth markets globally. Mr. McDonald is currently a Director of the Advisory Board of Jaguar Growth Partners and a director of Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliansce Shopping Centers (BZ: ALSC3) and Latam Logistics Properties. He previously served as a Director of Gafisa (NYSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor, NH Hoteles Latinamericana and Brazilian Finance and Real Estate. He graduated from the University of Notre Dame and received an M.B.A. from the University of Chicago Booth School of Business.

Thomas McDonald es socio director y cofundador de Jaguar Growth Partners. Con sede en Nueva York y con oficinas en Sao Paolo, Jaguar es una firma privada de gestión de inversiones de capital privado especializadas en negocios inmobiliarios en mercados en crecimiento a nivel mundial. El Sr. McDonald es actualmente consejero del Consejo Asesor de Jaguar Growth Partners, de Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliansce Shopping Centers (BZ: ALSC3) y Latam Logistics Properties. Anteriormente fue consejero de Gafisa (NYSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logística, Bracor, NH Hoteles Latinamericana y Finanzas Brasileñas y Bienes Raíces. Se graduó de la Universidad de Notre Dame y recibió una M.B.A. de la Escuela de Negocios Booth de la Universidad de Chicago.



(Alternate Members / Miembros Suplentes)

Lorenzo Dominique Berho Carranza

Lorenzo Berho Carranza is our Chief Executive Officer since August 1st, 2018, previously he was our Operating Officer and was responsible for the performance of the business, including acquisitions of properties, valuation and analysis of investments, capital raising and financial efforts, as well as projects such as mergers, co-investments and structures of the Company. Previously, he held the office of asset manager within the Company. He also served as Vice- President of the Urban Land Institute in Mexico. He holds an industrial engineer degree by the Universidad Iberoamericana and received a masters degree in Real Estate Sciences from the University of San Diego. Mr. Lorenzo Berho Carranza is son of Mr. Lorenzo Manuel Berho Corona.

Lorenzo Berho Carranza es nuestro Director General desde el 1° de Agosto de 2018, anteriormente se desempeñó como Director de Operaciones y está a cargo del desempeño de nuestro negocio, incluyendo adquisiciones de propiedades y carteras, valuación y análisis de inversiones, obtención de capital y esfuerzos financieros y proyectos tales como fusiones, co-inversiones y estructuras de sociedad. Previamente, desempeño el puesto de *Asset Manager* dentro de la Compañía. Fungió también como Vice-Presidente de Urban Land Institute en México. Se tituló como ingeniero industrial de la Universidad Iberoamericana y tiene una maestría en ciencias inmobiliarias de la Universidad de San Diego. El Sr. Lorenzo Dominique Berho Carranza es hijo del Sr. Lorenzo Manuel Berho Corona.

Douglas M. Arthur

Douglas Arthur, President & CEO of SENTRE, oversees the company's full service investment and development platform, sets the strategic vision for the firm and is active in the company's acquisitions, dispositions, development, joint ventures and capital markets activities. Doug also leads the company's Board of Directors and Investment Committee. He joined SENTRE in 2004. Prior to becoming President & CEO, Doug founded SENTRE Living, the company's multi-family platform, that focuses on acquiring and developing apartment communities throughout the West Coast and Mexico.

Doug graduated from Harvard Business School's OPM Executive Education program and received a Masters in Real Estate from the University of San Diego. Doug also graduated with honors from the University of California, Santa Barbara. He is a licensed real estate broker in the State of California and has earned the CCIM (Certified Commercial Investment Member) and LEED AP (Leadership in Energy & Environmental Design) designations.

Douglas Arthur, presidente y director general de SENTRE, supervisa la plataforma de inversión y desarrollo de servicio completo de la compañía; establece la visión estratégica de la empresa y participa activamente en las actividades de adquisiciones, disposiciones, desarrollo, joint ventures y mercados de capital de la compañía. Doug también dirige el consejo de administración y el Comité de Inversiones de la compañía. Se unió a SENTRE en 2004. Antes de convertirse en Presidente y CEO, Doug fundó SENTRE Living, la plataforma multifamiliar de la empresa, que se centra en la adquisición y el desarrollo de comunidades de departamentos en toda la costa Oeste y México.

Doug se graduó del programa de Educación Ejecutiva OPM de Harvard Business School y recibió una Maestría en Bienes Raíces de la Universidad de San Diego. Doug también se graduó con honores en la Universidad de California, Santa Bárbara. Es corredor de bienes raíces con licencia en el estado de California y ha obtenido las designaciones de CCIM (miembro de inversión comercial certificado) y LEED AP (liderazgo en diseño de energía y medio ambiente).



José Humberto López Niederer

Mr. José López is a partner of Cross Border Investments (CBI) since January 2018. Before joining CBI he acted as independent advisor of Investment Banking and Mergers and Acquisitions from 2011 and until 2017. Before becoming independent he worked for 18 years in Grupo Financiero Serfin in the areas of Investment Banking and Recovery, performing several mergers and acquisitions, as well as issuances of debt and equity (public and private) as well as structured financings and debt restructures. Mr. José López holds a bachelor's degree in Mechanical Engineering from Universidad Anáhuac, he also has a Finance degree from Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), and a Masters Degree of Science in Management at Stanford University.

El Sr. José López es socio de Cross Border Investments (CBI) desde enero de 2018. Antes de unirse a CBI, se desempeñó como Asesor Independiente de Banca de Inversión y Fusiones y Adquisiciones desde el año 2001 y hasta fines del 2017. Previamente a independizarse, trabajó en Grupo Financiero Serfin 18 años en las áreas de Banca de Inversión y Banca de Recuperación, ejecutando numerosas transacciones de fusiones y adquisiciones así como colocaciones de capital y deuda (públicas y privadas) y financiamientos estructurados, así como reestructuras de deuda. El señor José López es Ingeniero egresado de la Universidad Anáhuac, con un Diplomado en Finanzas del ITAM y una maestría en ciencias de la administración por la Universidad de Stanford.

Enrique Carlos Lorente Ludlow

Enrique Lorente is founding partner of Woodhouse and Lorente Ludlow, a law firm in Mexico City, where he specializes in real estate and infrastructure projects. During his professional experience, he has participated in all stages of development required for these types of projects, including conceptualization and structuring; engagement through public bidding procedures or private contracting; development and construction; as well as financing and daily operation of projects once they have been developed. He holds a law degree from the *Escuela Libre de Derecho*.

Enrique Lorente es socio fundador de Woodhouse y Lorente Ludlow, una firma de abogados en la Ciudad de México, donde se especializa en proyectos inmobiliarios y de infraestructura. Durante su experiencia profesional, ha participado en todas las etapas de desarrollo requeridas para este tipo de proyectos, incluida la conceptualización y la estructuración; compromiso a través de procedimientos de licitación pública o contratación privada; desarrollo y construcción; así como el financiamiento y la operación diaria de los proyectos una vez que se hayan desarrollado. Es licenciado en Derecho por la Escuela Libre de Derecho.

Luis Javier Solloa Hernández

Javier Solloa is Principal Partner at Solloa-Nexia since 1995. He is a Certified Public Accountant responsible for national and international due diligence projects, management of end-of-year audits and due diligence reporting. Among his experience, he has belonged to the following audit committees: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura, and Gifán Internacional. He is member of the board of multiple national and international entities. He holds a bachelor degree in Accounting from Universidad Nacional Autónoma de México and a Masters of Business Administration from Universidad Iberoamericana (UIA), he also has a diploma in Financial Engineering from the Colegio de Contadores Públicos de México and in Institutional Governance from Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Javier Solloa es el socio director de Solloa-Nexia desde 1995. Es Contador Público Certificado, responsable de los procesos de "due diligence", administración de las auditorías de fin de año y el reporte de "due diligence". Entre su experiencia, ha pertenecido a los siguientes comités de auditoría: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura y Gifán Internacional. Es miembro del consejo de varias entidades nacionales e internacionales. Tiene una Licenciatura en Contabilidad por la Universidad Nacional Autónoma de México y una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (UIA), así como un diplomado en



Ingeniería Financiera por el Colegio de Contadores Públicos de México y en Gobierno Institucional por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Daniela Berho Carranza

Daniela Berho is CEO and founding partner of The Dailey Method Mexico. Previously she served as Marketing Manager of Corporación Inmobiliaria Vesta, where she focussed in the corporate image strategy of the Company. She currently serves also as a member of the Social and Environmental Responsibility Committee of the Company. Before joining the Company she served as marketing assistant at Condé Nast Mexico. She holds a bachelors degree in Administration by the Universidad Iberoamericana and obtained a MBA at Universidad Panamericana (IPADE). She also has a diploma in Strategic Negotiation at the Harvard Business School and on Real Estate Innovation at the Singularity University. Since 2014 she participates as board member of “Reina Madre”, *clínicas de la mujer*. Daniela Berho is the daughter of Lorenzo Manuel Berho Corona.

Daniela Berho es directora general y socia fundadora de The Dailey Method México. Antes de eso actuó como gerente de mercadotecnia de Corporación Inmobiliaria Vesta, donde se enfocó en la estrategia de imagen corporativa de la Compañía. También participa como miembro en el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Compañía. Antes de unirse a la Compañía también trabajó como asistente de mercadotecnia en Condé Nast México. Daniela Berho tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, y obtuvo una maestría en administración por la Universidad Panamericana (IPADE). También tiene diplomas en Negociación Estratégica en la escuela de negocios de Harvard y en Innovación en Bienes Raíces por Singularity University. Desde 2014 participa como miembro del consejo de administración de “Reina Madre”, *clínicas de la mujer*. Daniela Berho es hija de Lorenzo Manuel Berho Corona.

José Antonio Pujals Fuentes

Mr. Pujals was Managing Director at Rassini Auto Parts Division from 1992 to 1999, formerly he was Managing Director of Moresa (TRW), General Manager of assembly plants and Vice President of Manufacturing at Chrysler de México, President and CEO of Barnes Group, Vice President of Manufacturing in General Mills toys division, among others. He was also Chairman of the Mexico-Germany Committee of COMCE, where he is currently Honorary President and he also has been a guest teacher and speaker in the Master Programs of Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Mr. Pujals is a Mechanical Engineer from the Instituto Politécnico Nacional (IPN) and a Bachelor’s Degree in Administration from the Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) and he also has an Industrial Engineering course from the Massachusetts Institute of Technology (MIT).

El Sr. Pujals fue Director General en Rassini División Autopartes de 1992 a 1999, previamente fue Director General de Moresa (TRW), Gerente General de Plantas de Ensamble y Vicepresidente de Manufactura en Chrysler de México, Presidente y Director General de Barnes Group, Vicepresidente de Manufactura en General Mills División Juguetes, entre otros. También fue Presidente del Comité México-Alemania del COMCE, en donde actualmente es Presidente Honorario y ha sido profesor invitado conferencista para los programas Master del IPADE. El Sr. Pujals es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional (IPN) y Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), también cuenta con un curso de Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

Rocío Ruiz Chávez

Rocío Ruíz acted as Undersecretary for Competitiveness and Regulation at the Secretary of Economy until 2018, where she was responsible of the policy for improvement of the business environment to facilitate the incorporation, operation and dissolution of companies in Mexico, as well as the issuance of public policies for normalization and metrology and to develop and implement innovative technological tools for eliminating procedures. Rocío Ruíz is economist by the *Universidad Nacional Autónoma de México* and has diplomas in foreign commerce and international businesses and in free trade agreements.



Rocío Ruíz also participates in the board of directors of entities such as: *Comisión Federal de Electricidad, Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., ProMéxico, Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, Instituto Nacional del Emprendedor, Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., Comisión Nacional de Vivienda and Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.*

Rocío Ruíz se desempeñó como Subsecretaria de Competitividad y Normatividad Secretaría de Economía hasta el año 2018, en dónde fue responsable de la política de mejora del ambiente de negocios para facilitar la constitución, operación y disolución de empresas en México, así como la formulación de políticas públicas en materia de normalización y metrología; y el desarrollo e implementación de herramientas tecnológicas innovadoras para la eliminación de trámites presenciales. Rocío Ruíz es licenciada en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con diplomados en comercio exterior y negocios internacionales y tratado de libre comercio.

Rocío Ruíz también participa en los consejos de administración de empresas, tales como: Comisión Federal de Electricidad, Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., ProMéxico, Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, Instituto Nacional del Emprendedor, Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., Comisión Nacional de Vivienda y Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera

Mr. Delgado is the president of the board of directors of Deltek, S.A. de C.V., a company involved in development of solar energy production and protection to the environment. He also served as Secretary of Economic Development of the State of Morelos, and was chief executive officer of Grupo Jet, S.A. He also acts as adviser for Nacional Financiera and is a member of the board of trustees of the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey. Mr. Delgado has a bachelors degree in Mechanical Engineering by the Instituto Politécnico Nacional, and a MBA from the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey.

El Sr. Delgado es presidente del consejo de administración de Deltek, S.A. de C.V., una compañía dedicada al desarrollo de proyectos de producción de energía solar y protección al ambiente. También actuó como Secretario de Desarrollo Económico del Estado de Morelos y fue director general de Grupo Jet, S.A. También ha servido como asesor de Nacional Financiera y es miembro del patronato del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey. El señor Delgado es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional y tiene una maestría en administración por el Instituto de Estudios Superiores Monterrey.

Javier Mancera Arrigunaga

Mr. Mancera is a founding partner at De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C. He is responsible for the area of international trade, strategic planning, and government relations for the firm. Before founding CMM, Mr. Mancera was director at Public Strategies de México, an international public affairs company. Prior entering the private sector, Mr. Mancera held several high-level government posts. In 1999-2002 he was Trade and Nafta Minister at the Embassy of Mexico in Washington, D.C., where he defended and expanded Mexico's gains under Nafta and helped develop media, government, financial, and business alliances across the U.S. Mr. Mancera also served as senior Nafta counselor at the Mexican Embassy.

Mr. Mancera teaches seminars and conferences on Mexico-U.S. trade relations and on Mexico's democratic transition to democracy. He taught Political Philosophy at Georgetown University and has published several articles, including "The Trade and Environment Debate" in Greening the Americas. He holds a BA from Mexico's Universidad Nacional Autónoma de México, and obtained his Master's degree from Georgetown University, where he is also a Ph.D. Candidate in Government.

El Sr. Mancera es socio fundador de De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C., donde es responsable de las áreas de comercio internacional, planeación estratégica y relaciones con gobierno. Antes de fundar CMM, el Sr. Mancera era



director de Public Strategies de México, una firma de asuntos públicos. Antes de participar en el sector privado, el Sr. Mancera ocupó diversos puestos de alto nivel en el gobierno. Entre 1999-2002, actuó como Ministro de Comercio y Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Washington, D.C., en dónde defendió y expandió las ganancias de México conforme al Tratado de Libre Comercio y ayudó en el desarrollo de alianzas mediáticas, gubernamentales, financieras y de negocios en los Estados Unidos de América. El Sr. Mancera también fue Consultor senior en materia del Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Estados Unidos de América.

El Sr. Mancera participa en seminarios y conferencias sobre las relaciones comerciales México- EUA y en materia de transición democrática en México. Ha sido maestro de Filosofía Política en la Universidad de Georgetown y ha publicado diversos artículos, incluyendo "El debate sobre Comercio y Medio Ambiente" en Greening the Americas. Es licenciado en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y obtuvo un grado de maestría en la Universidad de Georgetown, en dónde es candidato a doctor en Gobierno.

CONFIDENCIAL