

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

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016

(En dólares americanos)

Activos	Notas	30/09/2017 (No Auditado)	31/12/2016
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 141,324,800	\$ 50,720,751
Activos financieros con fines de negociación	5	724,741	613,015
Impuestos por recuperar	6	11,167,895	21,794,481
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	5,707,112	7,028,975
Pagos anticipados		<u>1,172,448</u>	<u>37,191</u>
Total del activo circulante		160,096,996	80,194,413
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	1,550,215,361	1,415,714,762
Equipo de oficina – Neto		1,771,942	1,965,192
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,224,816</u>	<u>2,920,475</u>
Total del activo no circulante		<u>1,556,212,119</u>	<u>1,420,600,429</u>
Total activos		<u>\$ 1,716,309,115</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar		\$ 2,354,658	\$ 1,609,233
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,636,889	1,795,748
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		118,264	550,557
Gastos acumulados		<u>2,699,826</u>	<u>1,981,263</u>
Total del pasivo circulante		6,809,637	5,936,801
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	510,594,955	340,871,417
Depósitos en garantía recibidos		10,235,158	8,868,661
Impuestos a la utilidad diferidos	13.2	<u>173,710,179</u>	<u>185,733,064</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>694,540,292</u>	<u>535,473,142</u>
Total del pasivo		<u>701,349,929</u>	<u>541,409,943</u>
Contingencias y litigios	16		
Capital contable:			
Capital social	10	443,995,011	450,880,150
Prima en suscripción de acciones		333,118,426	343,037,228
Utilidades retenidas		277,456,001	201,751,251
Reserva de pagos basados en acciones		2,870,666	1,973,372
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		<u>(42,480,918)</u>	<u>(38,257,102)</u>
Total del capital contable		<u>1,014,959,186</u>	<u>959,384,899</u>
Total		<u>\$ 1,716,309,115</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 condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017 y 2016

(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2017	Nueve meses al 30/09/2016	Tres meses al 30/09/2017	Tres meses al 30/09/2016
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 80,351,926	\$ 65,963,038	\$ 28,150,143	\$ 22,854,930
Costos de operación de las propiedades:					
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(3,083,373)	(2,208,528)	(1,224,114)	(873,792)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(509,184)</u>	<u>(730,040)</u>	<u>(201,404)</u>	<u>(223,180)</u>
Utilidad bruta		76,759,369	63,024,470	26,724,625	21,757,958
Gastos de administración	12.2	(9,448,513)	(8,107,143)	(3,266,449)	(2,849,493)
Depreciación		(266,063)	(212,587)	(90,261)	(71,246)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		39,611	3,305,812	13,538	544,384
Otros gastos		339,146	513,993	(163,778)	26,379
Costos por emisión de deuda		(94,909)	(713,694)	(100,797)	(227,135)
Gasto por intereses		(12,895,602)	(15,827,305)	(5,090,549)	(4,106,570)
Pérdida cambiaria		9,242,607	(21,221,258)	(969,136)	(2,899,230)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		<u>57,198,259</u>	<u>42,793,800</u>	<u>4,046,169</u>	<u>17,934,357</u>
Total otros (gastos) ingresos		53,829,112	8,851,348	(2,264,553)	11,272,185
Utilidad antes de impuestos		120,873,905	63,556,088	21,103,362	30,109,404
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(6,059,128)</u>	<u>(38,841,352)</u>	<u>(7,396,095)</u>	<u>(12,610,928)</u>
Utilidad (pérdida) utilidad del periodo		<u>114,814,777</u>	<u>24,714,736</u>	<u>13,707,267</u>	<u>17,498,476</u>
Otros resultados integrales:					
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:					
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>(4,223,816)</u>	<u>(10,621,717)</u>	<u>591,303</u>	<u>(953,865)</u>
Utilidad (pérdida) integral del año		<u>\$ 110,590,961</u>	<u>\$ 14,093,019</u>	<u>\$ 14,298,570</u>	<u>\$ 16,544,611</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.187</u>	<u>\$ 0.0391</u>	<u>\$ 0.0224</u>	<u>\$ 0.0276</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el capital contable (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 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	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
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	707,922	-	707,922
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	(28,825,690)
Utilidad integral del periodo	-	-	24,714,736	-	(10,621,717)	14,093,019
Saldos al 30 de septiembre de 2016	450,880,150	349,557,056	181,383,194	2,099,002	(28,018,752)	960,762,235
Saldos al 1 de enero de 2017	450,880,150	343,037,228	201,751,251	1,973,372	(38,257,102)	959,384,899
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,047,264	-	1,047,264
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(6,943,340)	(10,010,571)	-	-	-	(16,953,911)
Utilidad integral del periodo	-	-	114,814,777	-	(4,223,816)	110, 590,961
Saldos al 30 de septiembre de 2017	<u>\$ 443,995,011</u>	<u>\$ 333,118,426</u>	<u>\$ 277,456,001</u>	<u>\$ 2,870,666</u>	<u>\$ (42,480,918)</u>	<u>\$ 1,014,959,186</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017 y 2016
(En dólares americanos)

	30/06/2017	30/06/2016
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 120,873,905	\$ 63,556,088
Ajustes por:		
Depreciación	266,063	212,587
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(57,198,259)	(42,793,800)
Efectos de conversión	(9,242,606)	21,221,258
Ingreso por intereses	(39,611)	(3,305,812)
Gasto por intereses	12,895,602	15,827,305
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	1,047,264	707,922
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – neto	1,321,863	(535,341)
Impuestos por recuperar	5,410,186	29,290,117
Pagos anticipados	(1,135,257)	(357,734)
Depósitos en garantía otorgados	-	-
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(158,859)	(1,227,149)
Depósitos en garantía recibidos,	-	1,191,674
Gastos acumulados	(8,468,508)	(38,871,760)
Impuestos a la utilidad pagados	(1,275,021)	(617,028)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	64,296,762	44,298,327
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(67,849,630)	(121,044,066)
Adquisición de equipo de oficina	(72,813)	-
Activos financieros con fines de negociación	-	149,509,928
Intereses cobrados	39,611	3,305,812
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(67,882,832)	31,771,674
Actividades de financiamiento:		
Flujos de la línea de crédito revolvente	45,000,000	300,000,000
Direct debt issuance	125,000,000	-
Costos directos de emisión de deuda	(1,239,613)	(5,958,093)
Dividendos pagados	(39,110,027)	(28,825,690)
Recompra de acciones en tesorería	(16,953,911)	-
Intereses pagados	(11,187,026)	(17,528,797)
Pago de deuda a largo plazo	-	(298,069,960)
Depósitos en garantía realizados	1,366,497	2,750,579
Deposito en garantía pagados	(1,304,341)	(666,962)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	101,571,579	(48,298,923)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(7,269,734)	4,813,388
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	90,715,775	32,584,466
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	51,333,766	27,745,055
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 142,049,541	\$ 60,329,521

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados

**Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 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 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 día 22 de julio de 2016 la Entidad obtuvo un contrato de crédito a cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de este préstamo fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 de los cuales \$45,000,000 fueron utilizados durante el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda a 10 años con Metropoli Life Insurance Company ("Metlife") por \$150,000,000.

El 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestle y Ceral 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 arredramiento mencionados tuvo 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 8; dichos impactos fueron reconocidos en este periodo.

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

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

2.2 ***Estados financieros intermedios condensados***

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2017 y por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS”, por sus siglas en inglés) 34 Información Financiera Intermedia y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2016, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

2.3 ***Bases de consolidación***

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

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

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

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. 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 de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad. Todos los saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2017	31/12/2016	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

3. Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)

3.1 Nuevas y revisadas IFRSs ya promulgadas y que aún no entran en vigor

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 9	Instrumentos Financieros ¹
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones ¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, se permite su aplicación anticipada

² Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 141,280,233	\$ 48,054,432
Efectivo restringido	<u>44,567</u>	<u>2,666,319</u>
	141,324,800	50,720,751
Efectivo restringido no circulante	<u>724,741</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 142,049,541</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 son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

5. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Entidad utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales. se clasifica como nivel 1 en la jerarquía de valor razonable según las IFRS (por sus siglas en inglés).

6. Impuestos por recuperar

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 5,973,920	\$ 10,438,157
ISR por recuperar	5,090,804	11,320,220
Otras cuentas por cobrar	<u>103,171</u>	<u>36,104</u>
	<u>\$ 11,167,895</u>	<u>\$ 21,794,481</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
0-30 días	\$ 5,014,303	\$ 4,541,467
30-60 días	226,316	1,588,869
60-90 días	142,511	551,533
Más de 90 días	<u>323,982</u>	<u>347,106</u>
Total	<u>\$ 5,707,112</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 88% y 64% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 4% y 22% del total el saldo al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 2% y 8% del total del saldo al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 6% y 5% del total el saldo al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La entidad crea una reserve general para todas las cuentas por cobrar con antigüedad mayor a 90 días aplicando un porcentaje respecto a la cuenta por cobrar, el cual incrementa conforme las cuentas por cobrar se vuelven más antiguas. Además, de manera individual, se revisan cada una de las cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de excluir cualquier cuenta por cobrar de la reserva general o crear una reserva adicional por la recuperabilidad de las mismas. El saldo de la reserva para cuentas incobrables al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es de \$307,494 y \$41,314 respectivamente.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, uno de los clientes de la Entidad representan el 34% o \$1,917,124 y el 29% o \$2,040,061, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 7% y el 11% de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016.

7.4 Contratos de arrendamiento

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

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	30/09/2017 (No auditado)
Más de un año	\$ 128,393,031
Más de un año pero menos de tres años	232,377,765
Más de tres años pero menos de cinco años	283,061,543
Más de cinco años	<u>264,270,261</u>
	<u>\$ 908,102,600</u>

8. Propiedades de inversión

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

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de 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	2017: 9.35% 2016: 9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			NOI		
			Tasas de inflación	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	Mexico: 4.1% en 2017 y 3.5% en 2016	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	U.S.: 2.1% en 2017 y 2.2% en 2016	
				De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
				Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Tipo de cambio	18.20 pesos mexicanos por \$ 1 en 2017 y 20 por \$ 1 en 2016	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$125,146 en 2017 y \$105,893 en 2016	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:

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
Terreno y construcción	\$ 1,465,053,000	\$ 1,393,000,000
Inversión en infraestructura	13,246,334	9,652,444
Reserva territorial	<u>85,059,000</u>	<u>79,377,000</u>
	1,563,358,334	1,482,029,444
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(13,142,973)</u>	<u>(66,314,682)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,550,215,361</u>	<u>\$ 1,415,714,762</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005
Adiciones	67,849,630	158,013,760
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	9,452,710	(24,233,614)
Ganancia por revaluación	<u>57,198,259</u>	<u>67,004,611</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 1,550,215,361</u>	<u>\$ 1,415,714,762</u>

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 fueron pagadas al 31 de diciembre de 2016; estas adiciones fueron pagadas durante el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 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, 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 2016, el tiempo remanente es de 42 años.

Proyectos Aeroespaciales fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 42 años al 31 de diciembre de 2016). 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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 24,620,330 pies cuadrados (2,287,303 metros cuadrados) y 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.7% y 89.4%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,322,919 pies cuadrados (221,128 metros cuadrados) y 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 6.7% y 8.9% del total del área rentable de la Entidad.

9. Deuda a largo plazo

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

El 22 de julio de 2016, la Entidad contrató 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 de los cuales \$45,000,000 fueron utilizados durante el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de \$150,000,000. La deuda a largo plazo está representado por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2017	31/12/2016
Crédito sindicado	150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
Línea revolvente	45,000,000	Tasa Variable(2)	(2)	Julio 2019	45,000,000	-
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(3)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000
MetLife 7 años	47,500,000	4.35%	(4)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000
Bono Privado Serie A	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre, 2024	65,000,000	-
Bono Privado Serie B	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	-
					517,500,000	347,500,000
Menos: Costos directos de emisión de deuda					(6,905,045)	(6,628,583)
Total de deuda a largo plazo					\$ 510,594,955	\$ 340,871,417

- (1) Crédito Sindicado a cinco 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 aplanamiento 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.
- (2) Línea de crédito revolvente, los intereses serán pagados mensualmente y calculados utilizando la tasa LIBOR más 225 puntos base. La amortización del principal comenzará el 22 de julio de 2019.
- (3) 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.

- (4) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 10 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.
- (5) Los intereses de los Pagarés Senior Seires A y B se calculan a una tasa fija anual del 5.03% y 5.31% respectivamente, por año y pagaderos semestralmente el día 22 de Septiembre y Marzo de cada año.

El valor razonable de la deuda al 31 de diciembre de 2016 es de \$365,666,411 y se clasificaría como nivel 3 en la jerarquía de valor razonable. El contrato de crédito obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

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 2018	\$ 123,019
A partir de diciembre de 2019	763,388
A partir de diciembre de 2020	45,791,939
A partir de diciembre de 2021	833,388
En adelante	469,988,266
Menos: Costos directos de emisión	<u>(6,905,045)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 510,594,955</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	2017		2016	
	Número de acciones	Importe	Número de Acciones	Importe
Fixed capital				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Variable capital				
Series B	<u>608,059,763</u>	<u>443,991,315</u>	<u>621,092,663</u>	<u>450,876,454</u>
Total	<u>608,064,763</u>	<u>\$443,995,011</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. Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, había un total de 23,073,160 y 10,626,460 acciones en tesorería que fueron recompradas durante el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 y el año terminado el 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2016	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>(4,966,225)</u>	<u>(6,693,021)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>621,097,663</u>	<u>\$ 450,880,150</u>	<u>\$ 343,037,228</u>
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(13,151,570)</u>	<u>(6,943,340)</u>	<u>(10,010,571)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2017	<u>608,064,763</u>	<u>\$ 443,995,011</u>	<u>\$ 333,118,426</u>

10.2 Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 2 de marzo de 2017, se decretó el pago de un dividendo de \$0.064 por acción, equivalente a \$39,110,027. El dividendo se pagó el 30 de marzo de 2017 en efectivo.

11. Utilidad por acción

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

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	<u>\$ 114,814,777</u>	<u>613,428,732</u>	<u>\$ 0.1872</u>
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	<u>\$ 24,714,736</u>	<u>631,139,923</u>	<u>\$ 0.0391</u>
Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2017			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	<u>\$ 13,707,267</u>	<u>614,356,646</u>	<u>\$ 0.0224</u>
Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2016			
	Pérdida	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del periodo	<u>\$ 17,498,476</u>	<u>631,844,726</u>	<u>\$ 0.0276</u>

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2017 y 2016, la utilidad básica y diluida por acción son las mismas debido a que solo existen 1,479,517 y 226,159 instrumentos considerados potencialmente dilutivos, respectivamente y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción.

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

12.1 Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:

12.1.1 Costos de operación directos sobre propiedades de inversiones rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	Nueve meses terminados 30/09/2017	Nueve meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2016
Impuesto predial	\$ 989,769	\$ 689,290	\$ 343,337	\$ 237,141
Seguros	272,237	228,515	123,889	79,025
Mantenimiento	564,136	527,519	274,377	214,256
Mantenimiento estructural	105,923	-	24,468	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,151,308</u>	<u>763,204</u>	<u>458,043</u>	<u>343,370</u>
	<u>3,083,373</u>	<u>2,208,528</u>	<u>1,224,114</u>	<u>873,792</u>

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

	Nueve meses terminados 30/09/2017	Nueve meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2016
Impuesto predial	\$ 163,651	\$ 223,510	\$ 66,115	\$ 56,567
Seguros	30,605	42,548	14,415	11,988
Mantenimiento	58,505	85,437	25,693	22,813
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>256,423</u>	<u>378,545</u>	<u>95,181</u>	<u>131,812</u>
	<u>509,184</u>	<u>730,040</u>	<u>201,404</u>	<u>223,180</u>
Total de los gastos d propiedades de inversión	<u>\$ 3,592,557</u>	<u>\$ 2,938,568</u>	<u>\$ 1,425,518</u>	<u>\$ 1,096,972</u>

12.1.3 Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2017	Nueve meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2016
Gastos de mercadotecnia	\$ 1,061,012	\$ 781,581	\$ 373,081	\$ 285,572
Gastos legales, de auditoría y consultoría	837,416	971,468	256,894	347,710
Honorarios por valuación y otros	265,378	251,330	92,539	93,231
Beneficios directos a empleados y otros	4,901,358	4,452,123	1,665,485	1,588,476
Otros gastos de administración	1,158,024	902,146	403,294	323,534
Gastos bursátiles	<u>142,671</u>	<u>140,433</u>	<u>60,672</u>	<u>47,218</u>
	8,365,860	7,499,082	2,851,965	2,685,741
Incentivo a largo plazo - Nota 15	<u>1,082,654</u>	<u>608,062</u>	<u>414,484</u>	<u>163,752</u>
	<u>\$ 9,448,513</u>	<u>\$ 8,107,143</u>	<u>\$ 3,266,449</u>	<u>\$ 2,849,493</u>

13 Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR la tasa fue del 30%.

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2017	Nueve meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2016
ISR gasto:				
Corriente	\$ 20,917,825	\$ 2,145,615	\$ 3,297,624	\$ 159,174
Crédito de ISR por dividendos	-	640,038	-	207,911
Diferido	<u>(14,858,697)</u>	<u>36,055,699</u>	<u>4,098,471</u>	<u>12,243,842</u>
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ 6,059,128</u>	<u>\$ 38,841,352</u>	<u>\$ 7,396,095</u>	<u>\$ 12,610,928</u>

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

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (182,624,552)	\$ (199,134,089)
Pérdidas fiscales por amortizar	9,980,724	14,205,287
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(1,066,351)</u>	<u>(804,262)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (173,710,179)</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. La tasa efectiva difiere de la tasa legal principalmente por el impacto de la apreciación del peso durante el periodo ya que el dólar tuvo un impacto en la base fiscal de impuestos de los activos de la Entidad que para efectos de impuestos están denominados en pesos.

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

	30/09/2017 (No auditado)	31/12/2016
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)
Movimientos incluidos en resultados	14,858,697	(48,862,618)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(2,835,812)</u>	<u>7,270,084</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (173,710,179)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>

13.4 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 30 de septiembre de 2017 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2023	\$ 7,557,612
2024	-
2025	2,893,858
2026	9,435,241
2027	<u>13,382,367</u>
	<u>\$ 33,269,078</u>

14 Transacciones y saldos con partes relacionadas

14.1 Compensación del personal clave de la administración

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado. La remuneración del personal clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	Nueve meses terminados 30/09/2017	Nueve meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2016
Beneficios a corto plazo	\$ 2,741,582	\$ 1,587,693	\$ 613,922	\$ 516,935
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,082,654</u>	<u>608,062</u>	<u>414,484</u>	<u>163,752</u>
	<u>\$ 3,824,236</u>	<u>\$ 2,195,755</u>	<u>\$ 1,028,406</u>	<u>\$ 680,687</u>

15 Pagos basados en acciones

15.1 Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

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

El número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de Enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones y las acciones se aportarán a un fideicomiso y se entregarán en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses a partir de la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando en la Entidad.

El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa.

Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.

- ii. 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 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.

15.2 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 2016, se otorgaron un total de 993,678 acciones. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación “Monte Carlo” el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, *pagos basados en acciones*, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada.
- 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.

15.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2017	Nueve meses terminados 30/09/2016	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2016
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,048,660	\$ 613,846	\$ 402,761	\$ 165,680
Plan de Incentivo 2014	<u>33,994</u>	<u>(5,784)</u>	<u>11,723</u>	<u>(1,928)</u>
Total	<u>\$ 1,082,654</u>	<u>\$ 608,062</u>	<u>\$ 414,484</u>	<u>\$ 163,752</u>

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

15.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 existen un total de 1,479,517 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 22 meses.

16 **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en 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 41 y 35 años respectivamente.

17 Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios no auditados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2017, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *