

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	16
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	19
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	21
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	22
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	26
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	29
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	32
[700002] Datos informativos del estado de resultados	33
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	34
[800001] Anexo - Desglose de créditos	35
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	37
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	38
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	39
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	44
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	48
[800500] Notas - Lista de notas.....	49
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	82
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	90

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

Transitando hacia un nuevo liderazgo con un comienzo fuerte en 2018 y escalando hacia un portafolio de 30 millones de pies cuadrados

El día de hoy, el Consejo de Administración de Vesta confirmó la autoridad otorgada por los accionistas para separar las funciones del presidente del Consejo de Administración y el Director General, mediante el cual seguiré sirviendo a la empresa como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración en plena dedicación y Lorenzo Dominique Berho Carranza fungirá como Director General a partir del 1 de agosto de 2018. Este plan de sucesión fue cuidadosamente dirigido por el Comité de Prácticas Corporativas a través de un prolongado proceso institucional de 8 meses el cual se culminó en el voto favorable del Consejo de Administración. Me entusiasma seguir sirviendo a esta gran empresa, agregando valor a los inversionistas, mientras que entramos a una nueva y prometedora era la cual requerirá un liderazgo renovado el cual estoy comprometido a apoyar y asistir. Lorenzo Dominique ha aportado importantes contribuciones como Director de Operaciones estableciendo las bases estratégicas para el futuro prominente de la organización. Dieciséis años en la compañía le han dado la experiencia para seguirla creciendo, creando valor para los accionistas, y liderar de forma exitosa a nuestro competente equipo administrativo. Espero con entusiasmo trabajar juntos y llevar a Vesta a nuevas alturas.

Respecto a las operaciones, hemos entregado un comienzo de año récord, con la tasa de ocupación del 1T18 alcanzando otra vez niveles históricos y una sólida actividad de arrendamiento afirmando la demanda global por espacio industrial de alta calidad en México. En el primer trimestre, Vesta alcanzó una tasa de ocupación del portafolio estabilizado de 96.8%; reflejando un incremento de 210 puntos pase año contra año y un incremento de 150 puntos base en forma secuencial. Este crecimiento continúa impulsándose mediante una actividad de arrendamiento fortalecida, incorporación exitosa de espacio adquirido a nuestro portafolio de inversión, al igual que las entregas puntuales de propiedades BTS.

Una fuerte demanda sigue impulsando la absorción en las regiones de crecimiento de doble dígito en donde Vesta está presente. Por esta razón, la actividad de arrendamiento de Vesta durante el primer trimestre de 2018 llegó a un total de 1.8 millones de pies cuadrados, agregando nuevos clientes como General Motors, Volkswagen y Avery Dennison, por nombrar algunos, y espacio vacante absorbido por negocio repetido con clientes existentes. Harman, Daimler y grupo Antolin, entre otros, han firmado renovaciones anticipadas de sus contratos de arrendamiento, llevando los vencimientos a 2018 de ABR ocupado a 3.0% y vencimiento a 2019 a 7.2%, llevando al vencimiento promedio total de arrendamientos a 5.6 años.

En el primer trimestre de 2018, Vesta entregó instalaciones BTS equivalentes a 156,960 ft² a clientes como Bombardier Recreational Products (BRP) y Nestlé, desarrollados a un retorno sobre costo promedio ponderado estimado de 10.6%. Este espacio fue incorporado directamente a nuestro portafolio estabilizado con una renta esperada para el año completo de US\$ 0.67 millones.

Me complace anunciar que vamos en línea con nuestra agenda de crecimiento beneficiándonos de la implementación disciplinada de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20. Nuestros proyectos en desarrollo equivalente a 2.8 millones de pies cuadrados expandirá nuestro portafolio total a aproximadamente 30 millones de pies cuadrados para finales de año.

El año 2017 marcó un hito histórico para Vesta, con resultados financieros récord que permitieron una distribución de dividendos de Ps. 1.4961 por acción, representando un crecimiento de 24% año contra año. Hemos empezando el 2018 con fuerza; una señal prometedora de que nos mantendremos en línea con otro año récord en la medida que sigamos implementando exitosamente nuestra estrategia de transición hacia un modelo de negocio de administración de activos.

Respecto a métricas financieras clave, los ingresos del primer trimestre crecieron 22.1% año contra año a US\$ 31.4 millones en la medida que incorporamos nuevo ABR a nuestro portafolio estabilizado. Esta subida resultó en un margen NOI de 97%, representando un incremento de 62 puntos base comparado con el mismo periodo del año pasado, superando nuestro *guidance* por 270 puntos base. El margen UAFIDA alcanzó 85.7%; un incremento de 25 puntos base año contra año, también superando nuestro *guidance* por 270 puntos base.

Es importante señalar que nos mantenemos enfocados en fortalecer el balance de Vesta. En el primer trimestre del año, Vesta aseguró financiamiento adicional mediante la recapitalización de US\$ 26.6 millones de su crédito asegurado existente con MetLife a una tasa de interés fija de 4.75%, aportando liquidez adicional para seguir implementando el plan de crecimiento Vesta Visión 20/20. Al día de hoy, el nivel de apalancamiento de Vesta es de 32%, y la Compañía seguirá identificando oportunidades de financiamiento a tasas y condiciones atractivas para optimizar su estructura de capital. Hoy, Vesta tiene uno de los balances más competitivos de la industria.

Nuestra participación como socio estratégico de ProMéxico en Hannover Messe, una de las ferias comerciales de tecnología líder en el mundo, ha posicionado a Vesta en primer plano en la participación de México en la Cuarta Revolución Industrial. La presencia de ProMéxico y Vesta en estos foros tan importantes aumenta el conocimiento global de la capacidad instalada para sofisticadas operaciones de manufactura y logística en México.

Finalmente, la Unión Europea y México han logrado un acuerdo la semana pasada sobre un nuevo tratado comercial, un logro para ambas regiones de cara a un proteccionismo incrementado en otros países. Este nuevo tratado comercial es parte de una estrategia amplia de diversificar las asociaciones y plataformas comerciales de México y al mismo tiempo incrementar el flujo de inversión en ambas regiones. Estamos preparados para capitalizarnos de esta renovada demanda por bienes raíces industriales de punta.

En resumen, hemos vuelto a entregar excelentes resultados en este trimestre, a través de una consistente ejecución de innovación centrada en nuestros clientes y una disciplinada ejecución de nuestro plan de crecimiento Vesta Visión 20/20. Como se ha evidenciado en nuestro continuo fortalecimiento de resultados, clientes a lo largo de Europa, Asia, Estados Unidos y México están estableciendo sus operaciones manufactureras en México con una visión a largo plazo, recalcando la demanda por las instalaciones de tecnología de punta de Vesta. Por lo tanto seguimos convencidos de la sofisticación de la plataforma manufacturera y logística de México, y al mismo tiempo seguiremos capitalizándonos de nuestra reputación de excelente servicio al cliente y nuestras relaciones con socios comerciales para impulsar crecimiento futuro. Nuestro impulso estratégico será aumentado por cambios de liderazgo que estamos empezando a ejecutar. Confiamos en que Vesta seguirá fortaleciendo su posición como líder de desarrollo industrial en México.

Gracias por su continuo apoyo y confianza.

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

Ciudad de México, el 26 de abril de 2018 – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del primer trimestre de 2018. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

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

Datos relevantes

- El Consejo de Administración confirmó el día de hoy la autoridad otorgada por los accionistas a Lorenzo Berho Corona como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de dedicación plena y asignó a Lorenzo Dominique Berho Carranza como nuevo Director General surtiendo efecto a partir del 1 de agosto, 2018; así confirmando la separación formal de funciones del Presidente del consejo de Administración y el Director General aprobada por la Asamblea General de Accionistas el 21 de marzo, 2018.
- Durante el 1T18, la actividad de arrendamiento total fue de 164,342 m² (1,768,960 ft²). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento con clientes como General Motors, Volkswagen y Avery Dennison entre otros. Los nuevos contratos de arrendamientos totalizaron una superficie bruta arrendable (SBA) de 57,190 m² (615,591 ft²) de los cuales 25% fueron representados por clientes existentes. Vesta también renovó 107,151 m² (1,153,369 ft²) de las propiedades de su portafolio. Los vencimientos de contratos promedio se extendieron a 5.6 años con pocos vencimientos durante los siguientes dos años: 3.0% de la SBA ocupada vence en 2018 y 7.2% vence en 2019.
- El portafolio estabilizado en 1T18 creció 17.0% a 2,403,849 m² (25,874,812 ft²) desde 2,054,066 m² (22,109,780 ft²) en 1T17, mientras que la tasa de ocupación estabilizada aumentó 210 puntos base a 96.8% de 94.7% en el mismo período. Vesta aumentó su cartera total de SBA en 290,048 m² (3,122,054 ft²) a 2,512,869 m² (27,048,301 ft²) en 1T18 desde 2,222,821 m² (23,926,247 ft²) en 1T17. El 34.7% del crecimiento provino de las adquisiciones, el 22.2% de BTS y el 43.1% del inventario. La tasa total de ocupación de la cartera aumentó 439 puntos base a 93.5% en el 1T18 de 89.1% en 1T17.
- Durante el 1T18, Vesta entregó tres proyectos BTS de 14,582 m² (156,960 ft²) a clientes existentes como Nestlé CPW en el Bajío y a Bombardier Recreational Products (BRP), quien también extendió su contrato de arrendamiento en Ciudad Juárez al año 2030. Las instalaciones se desarrollaron a un retorno sobre costos promedio ponderado de 10.6% y se han incorporado directamente a nuestro al portafolio estabilizado.
- En 1T18, Vesta tenía 257,167 m² (2,768,124 ft²) tanto en BTS como en edificios inventario en construcción por un monto total de inversión de US\$ 129 millones, que se espera contribuyan US\$ 14.2 millones a los ingresos por alquileres una vez que los proyectos se hayan estabilizado. Nuevos BTS incluyen la expansión de las instalaciones arrendadas a BRP in Ciudad Juárez de 19,956 m² (214,829 ft²). Se espera que el retorno en costos para estos proyectos en desarrollo sea del 11.0%.
- El 22 de marzo de 2018, Vesta aseguró fondos adicionales para el Plan Vesta Visión 20/20 mediante la ejecución de la recapitalización de US\$ 26.6 millones de su crédito asegurado existente con MetLife a una tasa de interés fija de 4.75%. Con este nuevo préstamo, el perfil de deuda de Vesta está compuesto por US\$ 609 millones de deuda total a una tasa de interés fija promedio ponderada de 4.61% y un vencimiento promedio ponderado de 6.7 años y nivel de apalancamiento de 32.4%, en línea con la política eficiente de administración de deuda de la Compañía.
- Los resultados récord de 2017 permitieron que Vesta distribuyera Ps. 1.4961 por acción, representando un incremento anual de 24%.

Indicadores Financieros (millones)	1T18	1T17	Var. %
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
NOI	30.43	24.76	22.9
<i>Margen NOI %</i>	<i>97.0%</i>	<i>96.4%</i>	
UAFIDA	26.89	21.95	22.5
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>85.7%</i>	<i>85.4%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0449</i>	<i>0.0357</i>	25.8
Utilidad Integral Consolidada	36.15	78.37	na
FFO	8.73	9.49	(8.0)

FFO Por Acción	0.0146	0.0154	(5.5)
UPA	0.0603	0.1274	na
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)

- Los ingresos por rentas incrementaron 22.1% a US\$ 31.38 millones en el 1T18 de US\$ 25.69 millones en el 1T17 debido al incremento del portafolio estabilizado.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 22.9% a US\$ 30.43 millones en el 1T18 comparado con US\$ 24.76 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 97.0% en el primer trimestre de 2018, representando un incremento de 62 puntos base comparado con el mismo periodo del año anterior, lo cual supera nuestro *guidance* por 200 puntos base.
- La UAFIDA incremento 22.5% a US\$ 26.89 millones en 1T18, comparado con los US\$ 21.95 millones en el primer trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.7% en el primer trimestre de 2018, un incremento de 253 puntos base, debido a un incremento en ingresos mientras que el margen de gastos administrativos incrementó en menor proporción año contra año, superando nuestro *guidance* por 270 puntos base.
- Debido al efecto del tipo de cambio en la cartera de deuda de Vesta, la provisión de impuesto corriente del 1T18 fue un gasto virtual de US\$ 10.74 millones conforme a la apreciación del peso en los mercados globales.
- Los fondos de operación (“FFO”) decrecieron 8.0% a US\$ 8.73 millones en el 1T18, de US\$ 9.48 millones en el 1T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0146 en 1T18, comparado con US\$ 0.0154 para el mismo periodo de 2017. El decremento fue resultado del incremento de la provisión virtual de impuesto corriente del 1T18 debido al efecto de tipo cambiario de la cartera de deuda de Vesta, desde una perspectiva fiscal, conforme el peso se aprecia en los mercados globales. Nótese que, como fue explicado el año pasado en donde surgió el mismo efecto, el efecto real de impuesto comprende el año completo, mientras que la mencionada provisión únicamente considera los primeros 3 meses del año. Descontando el efecto del tipo de cambio en el impuesto corriente, el FFO ajustado incrementó 19.8% a US\$ 16.41 millones en el 1T18 de \$US 13.70 millones en 1T17. El FFO Ajustado por acción incrementó 23% a US\$ 0.0274 de US\$ 0.0223 en 1T17.
- La ganancia consolidada para el 1T18 fue de US\$ 36.15 millones, contra una ganancia de US\$ 78.37 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a una menor ganancia por reevaluación de propiedades de inversión, a US\$ 7.26 millones en 1T18 de US\$ 64.25 millones en el primer trimestre de 2017.
- Al cierre del 31 de marzo de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.74 billones, un incremento de 2.5% de los US\$ 1.71 billones al 31 de diciembre de 2017.

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

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

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 marzo de 2018, el tiempo remanente es de 40 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 41 años al 31 de marzo 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 termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resumen financiero del primer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del primer trimestre de 2018 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1

Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.11)	(1.09)	1.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.94)	(0.93)	1.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.16)	(0.2)
Utilidad bruta	30.27	24.60	23.1
Ingreso Neto Operativo	30.43	24.76	22.9

Los ingresos al 1T18 por arrendamiento incrementaron 22.1% a US\$ 31.38 millones comparados con US\$ 25.69 millones al cierre del primer trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.69 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.75 millones, o 22.4%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el primer trimestre del 2017 y se rentaron en el primer trimestre de 2018; [ii] US\$ 0.53 millones o un incremento de 2.0% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.39 millones, o incremento de 41.4% en reembolso de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [iv] un incremento de US\$ 0.26 millones o un incremento de 1.0% en el ingreso derivado de la conversión a dólares del ingreso de contratos denominados en pesos.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.94 millones, o 3.7%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 1T18; [ii] una disminución de US\$ 0.30 millones, o 1.2%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 1T18 a una renta menor para retener la relación con el cliente.

84.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), sin cambios al 84.5% reportado el año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación como porcentaje de los ingresos por arrendamiento en el 1T18 bajaron 73 puntos base; a 3.5% en 1T18 de 4.3% en el 1T17 debido a un mayor ingreso año contra año.

Los costos de operación totales en el 1T18 fueron de US\$ 1.11 millones comparado con US\$ 1.09 millones en el 1T17, lo que representa incremento de US\$ 0.01 millones, o de 1.1%, derivado de mayores costos en las propiedades que generaron ingresos.

Durante el primer trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 0.94 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 0.93 millones. El incremento se atribuye principalmente a mayor pago de predial y mayores gastos de mantenimiento por el incremento en propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 1T18 representaron US\$ 0.16 millones, un decremento de 0.2% comparado con el mismo periodo de 2017 derivado de una reducción de propiedades que no generan ingresos.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 22.9% a US\$ 30.43 millones en el primer trimestre mientras el margen de NOI incremento 62 puntos base a 97.0% a causa de mayor ingreso por rentas, superando el *guidance* por 200 puntos base.

Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Gastos de administración	(3.87)	(2.97)	30.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.49)	(0.32)	50.2
Depreciación	(0.11)	(0.09)	28.0
UAFIDA	26.89	21.95	22.5

Los gastos de administración del 1T18 fueron de US\$ 3.87 millones comparados con los US\$ 2.97 millones del primer trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 30.3%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salarios derivados de la creciente base de empleados, así como un incremento el incentivo de largo plazo.

En el primer trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es US\$ 0.49 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del primer trimestre de 2018 fueron de US\$ 0.11 millones comparados con US\$ 0.09 millones del primer trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA aumentó 22.5% a US\$ 26.89 millones en el 1T18 a US\$ 21.95 millones en 1T17, mientras que el margen UAFIDA incrementó 25 puntos base año contra año a 85.7%, a causa del incremento en ingresos mientras que los gastos administrativos crecieron a un menor ritmo.

Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	58.2
Otros ingresos	0.17	0.03	na

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 1 Año: 2018

Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.05)	0.00	na
Gastos por intereses	(7.36)	(3.71)	98.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.89	6.54	(40.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.26	64.25	(88.7)
Total otros (gastos) ingresos	3.91	67.12	(94.2)

Otros ingresos y gastos al cierre del primer trimestre de 2018 resultaron en un ingreso de US\$ 3.91 millones comparado con un ingreso de US\$ 67.12 millones al cierre del primer trimestre del 2017. La diferencia se atribuye principalmente a menores ingresos por revaluación de propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses disminuyeron a US\$ 0.02 millones en el primer trimestre de 2018. Debido al hecho que la Compañía mantiene efectivo disponible para seguir tomando oportunidades de inversión.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 7.36 millones, al cierre del primer trimestre de 2018 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 1T18.

La utilidad cambiaria durante el primer trimestre de 2018 disminuyó a US\$ 3.89 millones comparada con una ganancia del primer trimestre del 2017 de US\$ 6.54 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN. Dado que la apreciación del peso fue menor de diciembre 2017 a marzo 2018 que de diciembre 2016 a marzo 2017, dichas las subsidiarias con ingresos denominados en pesos tendrán un ingreso menor en dólares, por lo que la utilidad cambiaria del 1T18 bajó a comparación del 1T17 a causa de una menor apreciación del peso.

La valuación de nuestras propiedades en el 1T18 resultó en una ganancia de US\$ 7.26 millones comparado con la ganancia de US\$ 64.25 millones en el 1T17. Dicha disminución se debe a una menor integración de propiedades del cierre de diciembre de 2017 al primer trimestre de 2018. Desde una perspectiva contable, la valuación se hace utilizando avance de construcción y condiciones de mercado.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	30.20	88.66	(65.9)
Impuestos a la utilidad	5.52	(6.31)	na
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	22.8
Impuesto Diferido	16.26	2.44	na
Utilidad del periodo	35.71	82.35	(56.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.52	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.08)	(3.98)	(72.9)
Utilidad integral consolidada del periodo	36.15	78.37	(53.9)
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)
UPA	0.06	0.13	(52.6)

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la ganancia antes de impuestos al cierre del primer trimestre de 2018 fue de US\$ 30.20 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 88.66 millones del primer trimestre de 2017.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un beneficio de US\$ 5.52 millones al cierre del primer trimestre de 2018 comparado con gasto de US\$ 6.31 millones al cierre del primer trimestre de 2017 principalmente a causa de mayor beneficio en impuestos diferidos en el 1T18 proveniente de un menor balance de impuesto diferido, comparado contra diciembre de 2017, en la medida que el valor fiscal de las propiedades incrementó y el valor de mercado se mantuvo constante, dejando una menor ganancia gravable, por la cual se debe compensar a través de un beneficio de impuesto diferido en los resultados.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del primer trimestre del 2018 y del 2017; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el primer trimestre 2018 fue de US\$ 35.71 millones, comparado con una ganancia de US\$ 82.35 millones en el primer trimestre de 2017.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del primer trimestre del 2018, registramos una utilidad integral de US\$ 36.15 millones que se compara con una ganancia de US\$ 78.37 millones al cierre del primer trimestre de 2017, como resultado de una menor ganancia virtual sobre revaluación de propiedades de inversión, significativamente compensado por un mayor UAFIDA en el 1T18.

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

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	1T18	1T17	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	36.15	78.37	(53.9)
Ajustes			
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.08	3.98	(72.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(7.26)	(64.25)	(88.7)
Plan de compensación a largo plazo	0.49	0.32	50.2

Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.89)	(6.54)	(40.6)
Depreciación	0.11	0.09	28.0
Otros ingresos	(0.17)	(0.03)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(1.52)	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.01)	na
Impuestos a la utilidad	(5.52)	6.31	(187.5)
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	na
FFO Atribuible	8.73	9.49	(8.0)
FFO por acción	0.0146	0.0154	(5.5)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 1T18 totalizaron US\$ 8.73 millones, o US \$ 0.0146 por acción, en comparación con US\$ 9.49 millones, o \$ 0.0154 por acción con el 1T17. Este decremento se debió principalmente al incremento la provisión virtual del impuesto corriente significativamente contrarrestado por un mayor UAFIDA en el 1T18.

El efecto real del impuesto corriente será determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2018. Es importante mencionar que el efecto del tipo de cambio en 1T18 sobre el impuesto corriente se basa en una provisión para el año completo. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en gasto de US\$ 3.06 millones, un decremento del 32.4% comparado con el mismo periodo de 2017 como resultado del incremento de depreciación en el 1T18 a causa de la expansión del portafolio.

El FFO Ajustado, el cual descuenta el efecto del tipo de cambio en el impuesto corriente, incrementó 19.8% a US\$ 16.41 millones e 1T18 de US\$ 13.7 millones en 1T17. El FFO Ajustado por acción incrementó 23.0% a US\$ 0.0274 de US\$ 0.0223 en 1T17.

Impuesto a la Utilidad	1T18	1T17	Var. %
Impuesto operativo	(3.06)	(4.53)	(32.44)
Impuest por efectos cambiario	(7.68)	(4.21)	82.33
Impuesto a la utilidad total	(10.74)	(8.74)	22.84
FFO Ajustado	16.41	13.70	19.77
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0223	23.01

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la adquisición en Tijuana. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 33.5 millones.

Deuda

Al 31 de marzo de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 5609.1 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa el 55.4% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 1T18, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Control interno [bloque de texto]

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

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

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y empleados, incluyendo el Director General y el Director de Finanzas. Copia de nuestro Código de Ética y Conducta pueden obtenerse de manera gratuita, previa solicitud por escrito, en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Col. Bosques de las Lomas, CP 05120, Ciudad de México, Atención Alejandro Pucheu Romero.

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

Portafolio Estabilizado

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

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

Región	1T17		1T18	
	Portafolio Estabilizado	Crecimiento SF	Portafolio Estabilizado	
	SF	%	SF	%

Clave de Cotización:	VESTA			Trimestre:	1	Año:	2018
Región Centro	6,343,409	28.7%	569,221	6,912,630		26.7%	
Bajío	10,945,154	49.5%	1,315,667	12,260,821		47.4%	
Baja California	2,850,040	12.9%	1,676,121	4,526,161		17.5%	
Juarez	1,971,176	8.9%	204,024	2,175,200		8.4%	
Total	22,109,780	100%	3,765,033	25,874,812		100%	

Región	1T17		1T18		Total
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total	
Región Centro	5,987,809	94.4%	6,545,549	94.7%	
Bajío	10,287,052	94.0%	11,937,878	97.4%	
Baja California	2,812,299	98.7%	4,428,441	97.8%	
Juarez	1,844,031	93.5%	2,127,180	97.8%	
Total	20,931,192	94.7%	25,039,049	96.8%	

Portafolio Mismas Tiendas

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

Región	1T17			1T18		
	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas		
	SF	%	SF	SF	%	
Región Centro	5,987,809	31.2%	349,919	6,337,728	28.6%	
Bajío	9,735,389	50.8%	1,224,319	10,959,707	49.5%	
Baja California	2,380,227	12.4%	478,448	2,858,675	12.9%	
Juarez	1,059,683	5.5%	912,890	1,972,573	8.9%	
Total	19,163,108	100%	2,965,575	22,128,684	100%	

Región	1T17		1T18		Total
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total	

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 1 Año: 2018

Región Centro	5,987,809	100.0%	6,081,615	96.0%
Bajío	9,462,469	97.2%	10,754,021	98.1%
Baja California	2,342,486	98.4%	2,810,306	98.3%
Juarez	932,538	88.0%	1,924,553	97.6%
Total	18,725,303	97.7%	21,570,496	97.5%

Portafolio

Al cierre del 31 de marzo de 2018, nuestro portafolio consistía en 174 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.51 millones m² (27.05 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el primer trimestre del 2018, el 84.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	4T17			1T18	
	Portafolio Existente		Crecimiento SF	Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	7,122,837	26.7%	0	7,122,837	26.3%
Bajío	12,722,893	47.6%	285,185	13,008,078	48.1%
Baja California	4,526,216	16.9%	-55	4,526,161	16.7%
Juarez	2,349,224	8.8%	42,000	2,391,224	8.8%
Total	26,721,171	100%	327,130	27,048,301	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de marzo de 2018 fue de 6.6%.

Región	4T17		1T18	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	567,176	8.0%	524,121	7.4%
Bajío	998,936	7.9%	896,687	6.7%

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 1 Año: 2018

Baja California	155,592	3.4%	97,720	2.2%
Juarez	344,547	14.7%	264,044	11.0%
Total	2,066,251	7.7%	1,782,572	6.5%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 257,167 m² (2,768,124 ft²) en edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
BRP Exp	214,829	19,958	9,304	BTS	nov-18	Juarez	Región Norte
TPI	527,443	49,001	31,486	BTS	jun-18	Matamoros	Región Norte
Lagoeste 1	263,986	24,525	14,246	Inventario	may-18	Tijuana	Región Norte
Lagoeste 2	287,984	26,755					

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	VESTA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2018-01-01 al 2018-03-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2018-03-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA S.A.B. DE C.V.
Descripción de la moneda de presentación :	USD
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	MILES DE DOLARES
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	1
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

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.

esta 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 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 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 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 Pagarés 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 1 de Noviembre de 2017, la entidad celebró un contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 dólares con vencimiento el 1 de diciembre de 2027, a una tasa de interés mensual de 4.75%.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2018 y 2017 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de diciembre de 2017	19.735
31 de marzo 2018	18.345
Estado de Resultados	
1T17 (promedio)	20.390
1T18 (promedio)	18.764

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

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

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

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

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

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

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de análisis

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

- Barclays Bank Mexico, S.A.
 - Bradesco BBI Research
 - BTG Pactual US Capital LLC
 - Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
 - Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
 - Citigroup Global Markets Inc
 - GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
 - Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
 - HSBC México S.A. de C.V.
 - Itaú Corretora de Valores S.A
 - J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
 - Merrill Lynch México, S.A. de C.V.
 - Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
 - UBS Casa de Bolsa S.A.
 - Invex Casa de Bolsa S.A.
-

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	97,350,000	91,002,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	8,083,000	5,590,000
Impuestos por recuperar	20,481,000	26,679,000
Otros activos financieros	739,000	678,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	126,653,000	123,949,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	126,653,000	123,949,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,313,000	4,440,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	2,993,000	827,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	1,872,000	1,869,000
Propiedades de inversión	1,742,414,000	1,701,007,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,751,592,000	1,708,143,000
Total de activos	1,878,245,000	1,832,092,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,910,000	7,903,000
Impuestos por pagar a corto plazo	728,000	345,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	5,450,000	3,772,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	47,897,000	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	58,985,000	12,020,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	58,985,000	12,020,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	609,046,000	581,995,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	12,497,000	11,540,000
Total provisiones a largo plazo	12,497,000	11,540,000
Pasivo por impuestos diferidos	188,855,000	204,205,000
Total de pasivos a Largo plazo	810,398,000	797,740,000
Total pasivos	869,383,000	809,760,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	438,927,000	439,843,000
Prima en emisión de acciones	325,972,000	327,271,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	280,278,000	291,972,000
Otros resultados integrales acumulados	(36,315,000)	(36,754,000)
Total de la participación controladora	1,008,862,000	1,022,332,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,008,862,000	1,022,332,000
Total de capital contable y pasivos	1,878,245,000	1,832,092,000

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Resultado de periodo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Ingresos	31,375,000	25,688,000
Costo de ventas	1,105,000	1,093,000
Utilidad bruta	30,270,000	24,595,000
Gastos de venta	0	0
Gastos de administración	3,983,000	3,059,000
Otros ingresos	166,000	34,000
Otros gastos	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	26,453,000	21,570,000
Ingresos financieros	11,159,000	70,801,000
Gastos financieros	7,417,000	3,712,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	30,195,000	88,659,000
Impuestos a la utilidad	(5,519,000)	6,306,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	35,714,000	82,353,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0
Utilidad (pérdida) neta	35,714,000	82,353,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	35,714,000	82,353,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]		
Utilidad por acción [sinopsis]		
Utilidad por acción [partidas]		
Utilidad por acción básica [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.059	0.134
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.059	0.134
Utilidad por acción diluida [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.059	0.134
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.059	0.134

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

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Estado del resultado integral [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	35,714,000	82,353,000
Otro resultado integral [sinopsis]		
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]		
Efecto por conversión [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(1,077,000)	(3,983,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(1,077,000)	(3,983,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	1,516,000	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	1,516,000	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	439,000	(3,983,000)
Total otro resultado integral	439,000	(3,983,000)

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Resultado integral total	36,153,000	78,370,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]		
Resultado integral atribuible a la participación controladora	36,153,000	78,370,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	35,714,000	82,353,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	(5,519,000)	6,306,000
Ingresos y gastos financieros, neto	7,349,000	3,702,000
Gastos de depreciación y amortización	112,000	88,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(3,885,000)	(6,538,000)
Pagos basados en acciones	490,000	335,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(1,076,000)	153,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(2,569,000)	0
Incremento (disminución) de proveedores	(2,579,000)	(18,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	(16,000)
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	(7,258,000)	(64,254,000)
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(416,000)	(9,481,000)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(15,351,000)	(69,723,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	20,363,000	12,630,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	3,731,000	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	16,632,000	12,630,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	33,416,000	23,027,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2018-01-01 - 2018-03-31	2017-01-01 - 2017-03-31
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	16,000	10,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	(62,000)	6,469,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(33,462,000)	(16,548,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	2,215,000	10,656,000
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	39,110,000
Intereses pagados	5,235,000	3,491,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	27,686,000	35,103,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	20,236,000	(18,154,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	3,406,000	(22,072,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	2,942,000	(3,983,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,348,000	(26,055,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	91,002,000	50,721,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	97,350,000	24,666,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	439,843,000	327,271,000	0	291,972,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	35,714,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	35,714,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	47,897,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(916,000)	(1,299,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	489,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(916,000)	(1,299,000)	0	(11,694,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	438,927,000	325,972,000	0	280,278,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(36,754,000)	(36,754,000)	1,022,332,000	0	1,022,332,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	35,714,000	0	35,714,000
Otro resultado integral	0	0	439,000	439,000	439,000	0	439,000
Resultado integral total	0	0	439,000	439,000	36,153,000	0	36,153,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	47,897,000	0	47,897,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(2,215,000)	0	(2,215,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	489,000	0	489,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	439,000	439,000	(13,470,000)	0	(13,470,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	(36,315,000)	(36,315,000)	1,008,862,000	0	1,008,862,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	450,880,000	343,037,000	0	203,725,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	82,353,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	82,353,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	39,110,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(4,514,000)	(6,142,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	58,000	92,000	0	185,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(4,456,000)	(6,050,000)	0	43,428,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	446,424,000	336,987,000	0	247,153,000	0	0	0	0	0

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

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
Estado de cambios en el capital contable [partidas]							
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	(38,257,000)	(38,257,000)	959,385,000	0	959,385,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	82,353,000	0	82,353,000
Otro resultado integral	0	0	(3,983,000)	(3,983,000)	(3,983,000)	0	(3,983,000)
Resultado integral total	0	0	(3,983,000)	(3,983,000)	78,370,000	0	78,370,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	39,110,000	0	39,110,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(10,656,000)	0	(10,656,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	335,000	0	335,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(3,983,000)	(3,983,000)	28,939,000	0	28,939,000
Capital contable al final del periodo	0	0	(42,240,000)	(42,240,000)	988,324,000	0	988,324,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	438,927,000	439,843,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	14	14
Numero de empleados	66	66
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	598,510,386	600,267,388
Numero de acciones recompradas	(1,757,002)	(20,830,275)
Efectivo restringido	118,000	586,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Depreciación y amortización operativa	112,000	88,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2017-04-01 - 2018-03-31	Año Anterior 2016-04-01 - 2017-03-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	115,114,000	95,140,000
Utilidad (pérdida) de operación	95,297,000	79,019,000
Utilidad (pérdida) neta	79,391,000	116,072,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	79,391,000	116,072,000
Depreciación y amortización operativa	359,000	88,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY	SI	2015-03-04	2022-04-01	4.35							47,500,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55							150,000,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75							118,000,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2026-08-01	4.75							26,600,000				
CRÉDITO SINDICADO GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							(8,054,000)				
HSBC BANK	SI	2016-07-22	2021-07-01	3.75							1,380,000				
INTERCAM	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							8,220,000				
MEGA INTERNATIONAL BANK	SI	2016-07-22	2021-07-01	3.75							10,800,000				
BBVA BANCOMER S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							36,100,000				
BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							27,000,000				
SAB CAPITAL S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							15,000,000				
HSBC S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							26,500,000				
SEGUROS MONTERREY S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							25,000,000				
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							20,000,000				

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							3,095,000						
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							36,905,000						
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							13,000,000						
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							12,000,000						
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							3,095,000						
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							36,905,000						
TOTAL					0	0	0	0	0	0	609,046,000	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	0	0	0	0	0	609,046,000	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	609,046,000	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																	
Proveedores																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																	
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	609,046,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	5,084,000	433,454,000	0	0	433,454,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	5,084,000	433,454,000	0	0	433,454,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	2,001,000	31,762,000	0	0	31,762,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	2,001,000	31,762,000	0	0	31,762,000
Monetario activo (pasivo) neto	3,083,000	401,692,000	0	0	401,692,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
VESTA				
ARRENDAMIENTO	31,375,000	0	0	31,375,000
TOTAL	31,375,000	0	0	31,375,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

Complemento al Reporte Anual
al 31 de marzo de 2018

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
(IFDs)

Información Cualitativa:

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

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

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

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

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

3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas

La Compañía tiene actualmente un SWAP IRS donde recibe libor 3M y paga una tasa fija de 1.944% de forma trimestral. La Compañía busca cubrirse de los riesgos atribuibles a los cambios en la tasa de interés que se originan por el pago de intereses de créditos denominados en USD. La deuda que se está cubriendo es un crédito sindicado por un monto de 150,000,000 USD que amortiza de acuerdo a las características del contrato donde trimestralmente se paga una tasa de interés Libor más un spread dependiendo del periodo.

4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles

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

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

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

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

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

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

El procedimiento de control interno implica que la administración de la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez a través de la utilización de instrumentos financieros derivados son responsabilidad de la Dirección General de la Compañía a través de la Dirección de

Finanzas. Una vez aprobados por ellos, se presenta al Consejo de Administración para su aprobación final. Los derivados autorizados se utilizan únicamente para convertir la deuda de tasa flotante, basada en libor a tres meses, a tasa fija en la vida del contrato.

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

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

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

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

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

B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación

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

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

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

La operación vigente al 31 de marzo de 2018 es:

<u>Instrumento</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa Recibe</u>	<u>Tasa Entrega</u>	<u>Nocional en USD</u>	<u>Valor Razonable en MXN</u>
Swap IRS	Bancomer	23 de octubre de 2017	22 de julio de 2021	Libor 3M	1.944%	150,000,000	\$54,688,686

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

La valuación que se presenta en el reporte del instrumento financiero derivado que tiene la Compañía al 31 de marzo de 2018 fue realizada por la contraparte.

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

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

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

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

C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el primer trimestre del 2018 no se tuvo ningún impacto en el estado de resultados o en el flujo de efectivo.

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

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

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

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información Cuantitativa:

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

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

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

(Cifras en miles de pesos al 31 de marzo de 2018)

Tipo de Derivado o Valor de Contrato	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Ncional / Valor nominal (Miles USD)	Valor del activo subyacente/ variable de referencia		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Colateral /Líneas de crédito /valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior		
Swap IRS	Cobertura contable	150,000	1.14557%	N/A	54,689	N/A	Ver tabla Sig.	Línea de Crédito

A continuación, se presentan de forma agregada, los flujos futuros no descontados de los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de marzo de 2018 (la información está en miles de pesos).

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

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

B. Análisis de Sensibilidad:

20. Descripción de la metodología para la determinación de pérdidas esperadas.

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

El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2018. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa de interés de un 10%, 25% y 50%.

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

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

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

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

Los supuestos de este modelo son:

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

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

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

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

Para la elaboración del análisis de sensibilidad, en una primera etapa y con el propósito también de corroborar las valuaciones entregadas por cada una de las contrapartes en cuestión, se realizó el recalcu del valor razonable de todas las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de marzo de 2018.

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

En la siguiente tabla se muestra la exposición total agregada de forma absoluta de los IFDs en sus diferentes escenarios (información en miles de pesos):

Valor Razonable MXN	
Marzo 2018	54,689
Escenario -10%	3,995
Escenario -25%	34,056
Escenario -50%	85,022

Es importante mencionar que el valor razonable para el escenario base representa un activo para la Compañía y los escenarios de -10%, -25% y -50% representan un pasivo para la Compañía.

23. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

A continuación, se detallan las pérdidas potenciales del portafolio de derivados que se esperarían impactaran en el capital contable de la Compañía. Como se mencionó anteriormente, debido a que el swap está en una relación de cobertura altamente efectiva, el efecto en el estado de resultados sería mínimo. La tabla solo muestra el cambio que habría bajo cada escenario (los paréntesis representan la pérdida) y está en miles de pesos:

Escenario -10%	(20,261)
Escenario -25%	(50,322)
Escenario -50%	(101,288)

24. Indicar el nivel límite (escenario) de variación de los activos subyacentes para que la efectividad se mantenga.

Al 31 de marzo de 2018, las características de los instrumentos financieros derivados tales como; notional, tasa de interés y fechas de vencimiento son las mismas en tiempo y forma a la partida cubierta por lo que no se espera que la cobertura deje de ser altamente efectiva en ningún nivel de variación.

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

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	97,350,000	91,002,000
Total efectivo	97,350,000	91,002,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	97,350,000	91,002,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	6,298,000	5,220,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	1,785,000	370,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,785,000	370,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	8,083,000	5,590,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	4,313,000	4,440,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,313,000	4,440,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	1,872,000	1,869,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	1,872,000	1,869,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	1,742,414,000	1,701,007,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,742,414,000	1,701,007,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	4,910,000	7,903,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	4,910,000	7,903,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	4,910,000	7,903,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	5,450,000	3,772,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	5,450,000	3,772,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	609,046,000	581,995,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	609,046,000	581,995,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	12,497,000	11,540,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	12,497,000	11,540,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(38,410,000)	(37,333,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	2,095,000	579,000
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2018-03-31	Cierre Ejercicio Anterior 2017-12-31
activos para su disposición mantenidos para la venta		
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(36,315,000)	(36,754,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	1,878,245,000	1,832,092,000
Pasivos	869,383,000	809,760,000
Activos (pasivos) netos	1,008,862,000	1,022,332,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	126,653,000	123,949,000
Pasivos circulantes	58,985,000	12,020,000
Activos (pasivos) circulantes netos	67,668,000	111,929,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2018-01-01 - 2018-03-31	Acumulado Año Anterior 2017-01-01 - 2017-03-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]		
Ingresos [sinopsis]		
Servicios	0	0
Venta de bienes	0	0
Intereses	0	0
Regalías	0	0
Dividendos	0	0
Arrendamiento	31,375,000	25,688,000
Construcción	0	0
Otros ingresos	0	0
Total de ingresos	31,375,000	25,688,000
Ingresos financieros [sinopsis]		
Intereses ganados	16,000	10,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	3,886,000	6,537,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros ingresos financieros	7,257,000	64,254,000
Total de ingresos financieros	11,159,000	70,801,000
Gastos financieros [sinopsis]		
Intereses devengados a cargo	7,364,000	3,712,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0
Otros gastos financieros	53,000	0
Total de gastos financieros	7,417,000	3,712,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]		
Impuesto causado	10,736,000	8,746,000
Impuesto diferido	(16,255,000)	(2,440,000)
Total de Impuestos a la utilidad	(5,519,000)	6,306,000

[800500] Notas - Lista de notas

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

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 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y 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 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 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 Pagarés 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 1 de Noviembre de 2017, la entidad celebró un contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 dólares con vencimiento el 1 de diciembre de 2027, a una tasa de interés mensual de 4.75%.

Políticas contables significativas

1.1 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 ó 3 con base en al grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

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

1.2 Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de Marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2018 y 2017 no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

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 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

1.3 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
	31/03/2018 (No Auditado)	31/12/2017	
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

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

Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- **Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.**

- **En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho**

pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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. Así mismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes:

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

IFRS 16 Arrendamientos²

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de los pagos basados en acciones¹

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

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

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.

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

- 1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.**
- 2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.**
- 3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:**
 - (i) El pasivo original es dado de baja;**
 - (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados 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 patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.**

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

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

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.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 26 de abril de 2018, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Vesta no tiene activos disponibles para la venta al cierre de primer trimestre de 2018.

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

Políticas contables significativas

1.1 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 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

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

1.2 Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de Marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2018 y 2017 no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

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 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

1.3 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
	31/03/2018 (No Auditado)	31/12/2017	
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

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

Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- **Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.**
- **En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.**
- **En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.**
- **Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.**

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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. Así mismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes:

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

IFRS 16

Arrendamientos²

Modificaciones a la IFRS 2

Clasificación y medición de los pagos basados en acciones¹

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

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

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.

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.

2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como

liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.

3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:

- (i) El pasivo original es dado de baja;
- (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados 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 patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

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

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.

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

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 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 representado por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/03/2018	31/12/2017
Crédito sindicado	150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 1 Año: 2018

MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000
MetLife 7 años	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000
Bono Privado Serie A	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Bono Privado Serie B	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
MetLife 7 años	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2026	<u>26,600,000</u>	<u>-</u>
					617,100,000	590,500,000
Menos: Costos directos de emisión de deuda					<u>(8,053,557)</u>	<u>(8,505,121)</u>
Total de deuda a largo plazo					<u>\$ 609,046,443</u>	<u>\$ 581,994,879</u>

1. 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.
2. 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 credito por 26.6 millones que vencen el 1 de agosto de 2026 y se paga una tasa anual fija de 4.75%.
3. 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.
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 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 31 de marzo de 2018 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2017.

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

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

A partir de marzo de 2019	\$ 317,797
A partir de marzo de 2020	766,102
A partir de marzo de 2021	806,200
Después	615,209,991
Menos: Costo de emisión directa	<u>(8,053,557)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 609,046,443</u>

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

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma

Al 31 de marzo de 2017

(En dólares americanos)

Activos	31/03/2017 (No Auditado)	PORTAFOLIO ATISA	31/03/2017 (No Auditado) PROFORMA
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 24,665,762	\$ (12,373,777)	\$ 12,291,985
Activos financieros con fines de negociación	682,183	-	682,183
Impuestos por recuperar	20,407,197	9,302,432	29,709,629
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	6,876,464	1,591,873	8,468,337
Pagos anticipados	2,128,534	101,438	2,229,972
Depósitos en garantía	-	-	-
Total del activo circulante	<u>54,760,140</u>	<u>(1,378,034)</u>	<u>53,382,106</u>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	1,501,876,745	81,273,799	1,583,150,544
Equipo de oficina – Neto	1,895,058	-	1,895,058
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	<u>2,817,358</u>	-	<u>2,817,358</u>
Total del activo no circulante	<u>1,506,589,161</u>	<u>81,273,799</u>	<u>1,587,862,960</u>
Total activos	<u>\$ 1,561,349,301</u>	<u>\$ 79,895,765</u>	<u>\$ 1,641,245,066</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ -	\$ -	\$ -
Intereses por pagar	1,631,141	532,350	2,163,491
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	700,120	4,381	704,501
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	610,634	-	610,634
Gastos acumulados	<u>1,964,844</u>	-	<u>1,964,844</u>
Total del pasivo circulante	<u>4,906,739</u>	<u>536,731</u>	<u>5,443,470</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	376,070,725	70,000,000	446,070,725
Depósitos en garantía recibidos	8,754,344	446,652	9,200,996
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>183,293,368</u>	<u>640,561</u>	<u>183,933,929</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>535,473,142</u>	<u>71,087,213</u>	<u>639,205,650</u>
Total del pasivo	<u>573,025,176</u>	<u>71,623,943</u>	<u>644,649,119</u>
Capital contable:			
Capital social	446,424,417	-	446,424,417
Prima en suscripción de acciones	336,986,933	-	336,986,933
Utilidades retenidas	244,994,353	7,926,066	252,920,419
Reserva de pagos basados en acciones	2,158,682	-	2,158,682
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(42,240,260)</u>	<u>345,755</u>	<u>(41,894,505)</u>
Total del capital contable	<u>988,324,125</u>	<u>8,271,822</u>	<u>996,595,947</u>

Total \$ 1,561,349,301 \$ 79,895,765 \$ 1,641,245,066

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

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

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

Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2017

(En dólares americanos)

	31/03/2017	PORTAFOLIO ATISA	31/03/2017 PROFORMA
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	\$ 25,688,186	\$ 1,372,304	\$ 27,060,490
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(931,383)	(20,332)	(951,715)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	<u>(161,785)</u>	<u>-</u>	<u>(161,785)</u>
Utilidad bruta	24,595,018	1,351,972	25,946,990
Gastos de administración	(2,970,703)	-	(2,970,703)
Depreciación	(87,751)	-	(87,751)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses	9,803	-	9,803
Otros ingresos (gastos)	33,718	-	33,718
Costos por emisión de deuda	-	-	-
Gasto por intereses	(3,712,148)	(532,350)	(4,244,498)
Pérdida cambiaria	6,537,786	-	6,537,786
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	<u>64,253,672</u>	<u>2,135,204</u>	<u>66,388,876</u>
Total otros ingresos (gastos)	<u>67,122,831</u>	<u>1,602,854</u>	<u>68,725,685</u>
Utilidad antes de impuestos	88,659,395	2,954,826	91,614,221
Impuestos a la utilidad	<u>(6,306,266)</u>	<u>(886,448)</u>	<u>(7,192,714)</u>

<

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 97,231,890	\$ 90,415,448
Efectivo restringido	<u>118,272</u>	<u>586,261</u>
	97,350,162	91,001,709
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>

Total	\$ 98,085,474	\$ 91,737,021
-------	---------------	---------------

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

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

Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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. Así mismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes:

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

IFRS 16

Arrendamientos²

Modificaciones a la IFRS 2

Clasificación y medición de los pagos basados en acciones¹

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

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el período comparativo no se reestructura.

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.

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.
2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.
3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:

- (i) El pasivo original es dado de baja;
- (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados 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 patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

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

Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB") que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.
- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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. Así mismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes:

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

IFRS 16 Arrendamientos²

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de los pagos basados en acciones¹

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

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

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.

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.

2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la

autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.

3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:

- (i) El pasivo original es dado de baja;
- (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados 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 patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 27,048,301 pies cuadrados (2,512,869 metros cuadrados) y 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 93.2% y 92.3%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,788,124 pies cuadrados (259,025 metros cuadrados) y 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 10.3% y 8.7% del total del área rentable de la Entidad. La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario 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 marzo de 2018, el tiempo remanente es de 40 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 41 años al 31 de marzo 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 termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

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

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

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

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 342,729	\$ 277,691
Seguros	81,111	69,979
Mantenimiento	187,156	127,326
Mantenimiento estructural	60,426	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>272,180</u>	<u>456,387</u>
	<u>\$ 943,602</u>	<u>\$ 931,383</u>

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:

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 48,023	\$ 56,465
Seguros	5,337	10,232
Mantenimiento	19,580	19,111
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>88,470</u>	<u>75,977</u>
	<u>161,410</u>	<u>161,785</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 1,105,012</u>	<u>\$ 1,093,168</u>

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

Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, uno de los clientes de la Entidad representan el 36% ó \$2,247,224 (No auditado) y el 40% ó \$2,093,433, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 7% y el 8% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (187,550,113)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	772,492	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(1,828,970)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (188,606,591)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>

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

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	16,255,047	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(904,453)	(2,078,381)
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	\$ (188,854,767)	\$ (204,205,361)

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

	31/03/2018	31/03/2017
Depreciación y amortización operativa	112,284	87,751

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

Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de 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 Veseta 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 permuta de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital notacionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el 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 notacionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2018	Valor principal nacional 2018	Activos de valor razonable (pasivos) 2018
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	<u>1.944</u>	\$ <u>150,000,000</u>	\$ <u>2,993,213</u>
	Tasa de interés fija contratada 2017	Valor principal nacional 2017	Activos de valor razonable (pasivos) 2017
Contratos fijos de pagos sobresalientes	<u>1.944</u>	\$ <u>150,000,000</u>	\$ <u>827,251</u>

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018 y el 21 de marzo de 2017, se decretó el pago de un dividendo de \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981 (No auditado) y 0.064 por acción, equivalente a \$39,110,027 respectivamente. El dividendo se pagó el 30 de marzo de 2017 y se pagara el 13 de abril de 2018 en efectivo.

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

Utilidad por acción

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

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018 (No auditado)

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 35,713,793	599,065,012	\$ 0.059

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017 (No auditado)

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 82,353,129	615,264,689	\$ 0.134

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2018 y 2017 (No auditado), la utilidad básica y diluida por acción son la mismas debido a que solo existen 2,445,373 y 1,076,329 instrumentos considerados potencialmente dilutivos, respectivamente y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción.

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Compensación del personal clave de la administración

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

	Tres meses terminados	
	31/03/2018 (No auditado)	31/03/2017 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 723,436	\$ 1,341,711
Gasto por compensación basada en acciones	465,962	335,280
	\$ 1,189,398	\$ 1,676,991

Pagos basados en acciones

Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

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

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.

ii. 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.

iii. 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.

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.

Valor razonable de las acciones otorgadas

- 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 2017, 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.
- 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.

Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018 y 2017 es como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 487,330	\$ 324,397
Plan de Incentivo 2014	<u>2,441</u>	<u>10,883</u>
Total	<u>\$ 489,771</u>	<u>\$ 335,280</u>

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

Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 3,036,688 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 20 meses.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos de administración se integran como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 392,738	\$ 363,993
Gastos legales, de auditoría y consultoría	269,272	224,082
Honorarios por valuación y otros	88,604	90,630
Beneficios directos a empleados y otros	2,287,846	1,498,224
Otros gastos de administración	335,615	425,028
Gastos bursátiles	<u>30,364</u>	<u>33,466</u>
	3,404,439	2,635,423
Incentivo a largo plazo - Nota 15	<u>465,962</u>	<u>335,280</u>
	<u>\$ 3,870,401</u>	<u>\$ 2,970,703</u>

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

Activos financieros con fines de negociación

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

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

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.

esta 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 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 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 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 Pagarés 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 1 de Noviembre de 2017, la entidad celebró un contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 dólares con vencimiento el 1 de diciembre de 2027, a una tasa de interés mensual de 4.75%.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de marzo de 2018 y 2017 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de diciembre de 2017	19.735
31 de marzo 2018	18.345
Estado de Resultados	
1T17 (promedio)	20.390
1T18 (promedio)	18.764

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

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

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

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

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

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

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

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

Impuestos a la utilidad

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

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
ISR gasto:		
Corriente	\$ 10,736,361	\$ 8,745,962
Diferido	<u>(16,255,047)</u>	<u>(2,439,696)</u>
Total de beneficios (impuestos) a la utilidad	<u>\$ (5,518,686)</u>	<u>\$ 6,306,266</u>

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (187,550,113)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	772,492	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(1,828,970)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (188,606,591)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>

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

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	16,255,047	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(904,453)</u>	<u>(2,078,381)</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (188,854,767)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Compensación del personal clave de la administración

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

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 723,436	\$ 1,341,711
Gasto por compensación basada en acciones	<u>465,962</u>	<u>335,280</u>
	<u>\$ 1,189,398</u>	<u>\$ 1,676,991</u>

Pagos basados en acciones

Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

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

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.

ii. 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.

iii. 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.

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.

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 2017, 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.

Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018 y 2017 es como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 487,330	\$ 324,397
Plan de Incentivo 2014	<u>2,441</u>	<u>10,883</u>
Total	<u>\$ 489,771</u>	<u>\$ 335,280</u>

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

Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 3,036,688 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 20 meses.

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

Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No Auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q1 2018: 9.35% Q1 2017: 9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	Q1 2018: 8.75% Q1 2017: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 4.1% en 2018 y 4.20% en 2017 U.S.: 2.1% en 2018 y 2.5% en 2017	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio – peso mexicano por \$1	Q1 2018: 18.65 Q1 2017: 20.00	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$125,146	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:

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Terreno y construcción	\$ 1,709,971,000	\$ 1,679,059,000
Inversión en infraestructura	20,546,482	18,815,371
Reserva territorial	<u>87,631,000</u>	<u>87,631,000</u>
	1,818,148,482	1,785,505,371
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(75,735,171)</u>	<u>(84,499,000)</u>
Saldo al final del año	\$ <u>1,742,413,311</u>	\$ <u>1,701,006,371</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762
Adiciones	33,300,527	195,132,819
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	848,885	6,100,685
Ganancia por revaluación	<u>7,257,528</u>	<u>84,058,105</u>
Saldo al final del periodo	\$ <u>1,742,413,311</u>	\$ <u>1,701,006,371</u>

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 marzo de 2018, el tiempo remanente es de 40 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 41 años al 31 de marzo 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 termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 27,048,301 pies cuadrados (2,512,869 metros cuadrados) y 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 93.2% y 92.3%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,788,124 pies cuadrados (259,025 metros cuadrados) y 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 10.3% y 8.7% del total del área rentable de la Entidad. La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital social

El capital social al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

2018 (No auditado)		2017	
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>598,505,386</u>	<u>438,923,362</u>	<u>600,262,338</u>	<u>439,839,411</u>
Total	<u>598,510,386</u>	<u>\$ 438,927,058</u>	<u>600,267,388</u>	<u>\$ 439,843,107</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 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017, había un total de 23,294,147 y 20,948,945 acciones en tesorería que fueron recompradas durante el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2017	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
Recompra de acciones (No auditado)	<u>(1,757,002)</u>	<u>(916,049)</u>	<u>(1,298,750)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2018 (No auditado)	<u>598,510,386</u>	<u>\$ 438,927,058</u>	<u>\$ 325,971,789</u>

Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018 y el 21 de marzo de 2017, se decretó el pago de un dividendo de \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981 (No auditado) y 0.064 por acción, equivalente a \$39,110,027 respectivamente. El dividendo se pagó el 30 de marzo de 2017 y se pagara el 13 de abril de 2018 en efectivo.

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Contratos de arrendamiento

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

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:

	31/03/2018	31/12/2017
	(No auditado)	
Mas de un año	\$ 153,671,908	\$ 155,696,225
Mas de un año pero menos de tres años	279,534,389	283,657,472
Mas de tres años pero menos de cinco años	331,759,805	345,303,613
Mas de cinco años	<u>197,255,984</u>	<u>177,311,050</u>
	<u>\$ 962,222,086</u>	<u>\$ 961,968,360</u>

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 97,231,890	\$ 90,415,448
Efectivo restringido	<u>118,272</u>	<u>586,261</u>
	97,350,162	91,001,709
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 98,085,474</u>	<u>\$ 91,737,021</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

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

Pagos basados en acciones

Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

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

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.

ii. 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.

iii. 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.

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.

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 2017, 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.

Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2018 y 2017 es como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2017 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 487,330	\$ 324,397
Plan de Incentivo 2014	<u>2,441</u>	<u>10,883</u>
Total	<u>\$ 489,771</u>	<u>\$ 335,280</u>

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

Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 3,036,688 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 20 meses.

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Políticas contables significativas

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 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

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

Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de Marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2018 y 2017 no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

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 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 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
	31/03/2018 (No Auditado)	31/12/2017	
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

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

Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- **Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una**

inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

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

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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. Así mismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes:

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

IFRS 16

Arrendamientos²

Modificaciones a la IFRS 2

Clasificación y medición de los pagos basados en acciones¹

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

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de

arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

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.

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.
2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.
3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:
 - (i) El pasivo original es dado de baja;
 - (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados 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 patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

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

Impuestos por recuperar

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 16,588,217	\$ 15,100,478
ISR por recuperar	3,794,986	11,145,715
Otras cuentas por cobrar	<u>97,989</u>	<u>432,504</u>
	<u>\$ 20,481,192</u>	<u>\$ 26,678,697</u>

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

Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
0-30 días	\$ 5,800,009	\$ 4,508,045
30-60 días	211,238	223,456
60-90 días	123,953	229,591
Más de 90 días	<u>162,764</u>	<u>260,425</u>
Total	\$ 6,297,964	\$ 5,221,517

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 92% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre 2017, 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 de 30 días pero menos de 60 representan el 3% y 4% del total el saldo al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 2% y 4% del total del saldo al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 3% y 5% del total el saldo al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es de \$305,037 (No auditado) y \$283,538 respectivamente.

Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, uno de los clientes de la Entidad representan el 36% ó \$2,247,224 (No auditado) y el 40% ó \$2,093,433, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 7% y el 8% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

Contratos de arrendamiento

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

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:

	31/03/2018 (No auditado)	31/12/2017
Mas de un año	\$ 153,671,908	\$ 155,696,225
Mas de un año pero menos de tres años	279,534,389	283,657,472
Mas de tres años pero menos de cinco años	331,759,805	345,303,613
Mas de cinco años	<u>197,255,984</u>	<u>177,311,050</u>
	\$ 962,222,086	\$ 961,968,360

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2017	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
Recompra de acciones (No auditado)	<u>(1,757,002)</u>	<u>(916,049)</u>	<u>(1,298,750)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2018 (No auditado)	<u>598,510,386</u>	<u>\$ 438,927,058</u>	<u>\$ 325,971,789</u>

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Políticas contables significativas

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 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

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

Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de Marzo de 2018 y por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2018 y 2017 no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

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 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 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
	31/03/2018 (No Auditado)	31/12/2017	
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

WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	inversión 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

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

Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de ‘valor razonable a través de otros resultados integrales’ (“FVTOCI”, por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- **Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 Instrumentos Financieros deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.**
- **En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.**
- **En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada periodo de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.**
- **Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de ‘relación económica’. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la entidad.**

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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. Así mismo se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 en relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes:

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

IFRS 16 Arrendamientos²

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de los pagos basados en acciones¹

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

IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

La IFRS 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. "Las distinciones de los arrendamientos operativos (fuera de balance) y los arrendamientos financieros (en el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se sustituyen por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo de derecho de uso y un pasivo correspondiente. Es decir, todos en balance), excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; Mientras que en el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).

La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

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.

Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.

2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego es remitido a la

autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.

3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:

- (i) El pasivo original es dado de baja;
- (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados 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 patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

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

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.

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.

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria es el resultado de dividir la utilidad del año entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el periodo. La utilidad por acción diluida es determinada ajustando la utilidad consolidada del año y las acciones ordinarias con la hipótesis de que los compromisos de la Entidad de emitir o intercambiar sus propias acciones se cumplirán a menos que los efectos de dichos instrumentos sean considerados anti dilutivos (por ejemplo en un periodo en el cual la Entidad haya incurrido en una pérdida neta).

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

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.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

Beneficios a empleados por terminación

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

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.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

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

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos 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.

Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

Activos financieros a FVTPL

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surge de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos'.

La Entidad no tiene ningún activo a FVTPL.

Método de interés efectivo en activos financieros

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas por pagar con arrendamientos operativos y otros) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Baja de un activo financiero

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

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

Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. 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.

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

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.

Impuesto a la utilidad causados

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

Impuestos a la utilidad diferidos

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

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

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

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

Propiedades de inversión

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

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

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

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.

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.

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 incurrir.

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 incurrir.

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.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas por pagar con arrendamientos operativos y otros) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

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

Provisiones

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

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

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

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

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. 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.

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

Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

Los Estados Financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes

- El Consejo de Administración confirmó el día de hoy la autoridad otorgada por los accionistas a Lorenzo Berho Corona como Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de dedicación plena y asignó a Lorenzo Dominique Berho Carranza como nuevo Director General surtiendo efecto a partir del 1 de agosto, 2018; así confirmando la separación formal de funciones del Presidente del consejo de Administración y el Director General aprobada por la Asamblea General de Accionistas el 21 de marzo, 2018.
- Durante el 1T18, la actividad de arrendamiento total fue de 164,342 m² (1,768,960 ft²). Vesta firmó nuevos contratos de arrendamiento con clientes como General Motors, Volkswagen y Avery Dennison entre otros. Los nuevos contratos de arrendamientos totalizaron una superficie bruta arrendable (SBA) de 57,190 m² (615,591 ft²) de los cuales 25% fueron representados por clientes existentes. Vesta también renovó 107,151 m² (1,153,369 ft²) de las propiedades de su portafolio. Los vencimientos de contratos promedio se extendieron a 5.6 años con pocos vencimientos durante los siguientes dos años: 3.0% de la SBA ocupada vence en 2018 y 7.2% vence en 2019.
- El portafolio estabilizado en 1T18 creció 17.0% a 2,403,849 m² (25,874,812 ft²) desde 2,054,066 m² (22,109,780 ft²) en 1T17, mientras que la tasa de ocupación estabilizada aumentó 210 puntos base a 96.8% de 94.7% en el mismo período. Vesta aumentó su cartera total de SBA en 290,048 m² (3,122,054 ft²) a 2,512,869 m² (27,048,301 ft²) en 1T18 desde 2,222,821 m² (23,926,247 ft²) en 1T17. El 34.7% del crecimiento provino de las adquisiciones, el 22.2% de BTS y el 43.1% del inventario. La tasa total de ocupación de la cartera aumentó 439 puntos base a 93.5% en el 1T18 de 89.1% en 1T17.
- Durante el 1T18, Vesta entregó tres proyectos BTS de 14,582 m² (156,960 ft²) a clientes existentes como Nestlé CPW en el Bajío y a Bombardier Recreational Products (BRP), quien también extendió su contrato de arrendamiento en Ciudad Juárez al año 2030. Las instalaciones se desarrollaron a un retorno sobre costos promedio ponderado de 10.6% y se han incorporado directamente a nuestro al portafolio estabilizado.
- En 1T18, Vesta tenía 257,167 m² (2,768,124 ft²) tanto en BTS como en edificios inventario en construcción por un monto total de inversión de US\$ 129 millones, que se espera contribuyan US\$ 14.2 millones a los ingresos por alquileres una vez que los proyectos se hayan estabilizado. Nuevos BTS incluyen la expansión de las instalaciones arrendadas a BRP in Ciudad Juárez de 19,956 m² (214,829 ft²). Se espera que el retorno en costos para estos proyectos en desarrollo sea del 11.0%.
- El 22 de marzo de 2018, Vesta aseguró fondos adicionales para el Plan Vesta Visión 20/20 mediante la ejecución de la recapitalización de US\$ 26.6 millones de su crédito asegurado existente con MetLife a una tasa de interés fija de 4.75%. Con este nuevo préstamo, el perfil de deuda de Vesta está compuesto por US\$ 609 millones de deuda total a una tasa de interés fija promedio ponderada de 4.61% y un vencimiento promedio ponderado de 6.7 años y nivel de apalancamiento de 32.4%, en línea con la política eficiente de administración de deuda de la Compañía.
- Los resultados récord de 2017 permitieron que Vesta distribuyera Ps. 1.4961 por acción, representando un incremento anual de 24%.

Indicadores Financieros (millones)	1T18	1T17	Var. %
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
NOI	30.43	24.76	22.9
Margen NOI %	97.0%	96.4%	
UAFIDA	26.89	21.95	22.5
Margen UAFIDA %	85.7%	85.4%	
UAFIDA Por Acción	0.0449	0.0357	25.8
Utilidad Integral Consolidada	36.15	78.37	na
FFO	8.73	9.49	(8.0)
FFO Por Acción	0.0146	0.0154	(5.5)

UPA	0.0603	0.1274	na
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)

- Los ingresos por rentas incrementaron 22.1% a US\$ 31.38 millones en el 1T18 de US\$ 25.69 millones en el 1T17 debido al incremento del portafolio estabilizado.
- El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incremento 22.9% a US\$ 30.43 millones en el 1T18 comparado con US\$ 24.76 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 97.0% en el primer trimestre de 2018, representando un incremento de 62 puntos base comparado con el mismo periodo del año anterior, lo cual supera nuestro *guidance* por 200 puntos base.
- La UAFIDA incremento 22.5% a US\$ 26.89 millones en 1T18, comparado con los US\$ 21.95 millones en el primer trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.7% en el primer trimestre de 2018, un incremento de 253 puntos base, debido a un incremento en ingresos mientras que el margen de gastos administrativos incrementó en menor proporción año contra año, superando nuestro *guidance* por 270 puntos base.
- Debido al efecto del tipo de cambio en la cartera de deuda de Vesta, la provisión de impuesto corriente del 1T18 fue un gasto virtual de US\$ 10.74 millones conforme a la apreciación del peso en los mercados globales.
- Los fondos de operación ("FFO") decrecieron 8.0% a US\$ 8.73 millones en el 1T18, de US\$ 9.48 millones en el 1T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0146 en 1T18, comparado con US\$ 0.0154 para el mismo periodo de 2017. El decremento fue resultado del incremento de la provisión virtual de impuesto corriente del 1T18 debido al efecto de tipo cambiario de la cartera de deuda de Vesta, desde una perspectiva fiscal, conforme el peso se aprecia en los mercados globales. Nótese que, como fue explicado el año pasado en donde surgió el mismo efecto, el efecto real de impuesto comprende el año completo, mientras que la mencionada provisión únicamente considera los primeros 3 meses del año. Descontando el efecto del tipo de cambio en el impuesto corriente, el FFO ajustado incrementó 19.8% a US\$ 16.41 millones en el 1T18 de \$US 13.70 millones en 1T17. El FFO Ajustado por acción incrementó 23% a US\$ 0.0274 de US\$ 0.0223 en 1T17.
- La ganancia consolidada para el 1T18 fue de US\$ 36.15 millones, contra una ganancia de US\$ 78.37 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a una menor ganancia por revaluación de propiedades de inversión, a US\$ 7.26 millones en 1T18 de US\$ 64.25 millones en el primer trimestre de 2017.
- Al cierre del 31 de marzo de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.74 billones, un incremento de 2.5% de los US\$ 1.71 billones al 31 de diciembre de 2017.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

La explicación esta contenida dentro de la nota a los estados financieros.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al cierre del primer trimestre del 2018 no existieron actividades que afecten los estados financieros de Vesta.

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No hubo cambios en las estimaciones de periodos contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No se hicieron operaciones al cierre del primer trimestre del 2018

Dividendos pagados, acciones ordinarias: 0

Dividendos pagados, otras acciones: 0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción: 0

Dividendos pagados, otras acciones por acción: 0

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

Eventos Subsecuentes

El 13 de abril de 2018 Vesta pagó dividend en efectivo por Ps. 898,633,181, equivalente a Ps. 1.4960649786752300 por acción ordinaria, como fue acordado en la Asamblea General de Accionistas que tomó lugar el 21 de marzo de 2018. El dividendo fue pagado a través de S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Deposito de Valores.

Estados consolidados de variaciones en el capital contable (en millones)	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2017
Más (Pérdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	100,079,451	157,561,418
Depreciación	322,627	356,727
Pérdida (Ganancia) cambiaria	24,781,506	-2,897,256
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	773,382	773,382
Pérdida (Ganancia) en revaluación	-67,004,611	-84,058,105
Ajustes no desembolsable	-41,127,096	-85,825,252
Efectivo Disponible	58,952,355	71,736,166
Pago de Principal	-3,927,592	-3,474,806
Impuestos pagados en efectivo	-2,150,557	-2,397,385
Mantenimiento, Reserva de corredores	-2,000,000	-2,000,000
Ajustes de efectivo	-8,078,149	-7,872,191
Ganancia Distribuible	50,874,206	63,863,975
Dividendo Recomendado	37,138,170	47,897,981
Ratio de dividendo	73%	75%

Anexos: Tablas Financieras

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	1T18	1T17	Var. %
Ingresos			
Ingresos por arrendamiento	31.38	25.69	22.1
Costos de operación de las propiedades de inversión	(1.11)	(1.09)	1.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(0.94)	(0.93)	1.3
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.16)	(0.16)	(0.2)
Utilidad bruta	30.27	24.60	23.1
Ingreso Neto Operativo	30.43	24.76	22.9
Gastos de administración	(3.87)	(2.97)	30.3
Plan de compensación a largo plazo	(0.49)	(0.32)	50.2
Depreciación	(0.11)	(0.09)	28.0
UAFIDA	26.89	21.95	22.5
Otros ingresos y gastos			
Ingreso por intereses	0.02	0.01	58.2
Otros ingresos	0.17	0.03	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	(0.05)	0.00	na
Gastos por intereses	(7.36)	(3.71)	98.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.89	6.54	(40.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	7.26	64.25	(88.7)
Total otros (gastos) ingresos	3.91	67.12	(94.2)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	30.20	88.66	(65.9)
Impuestos a la utilidad	5.52	(6.31)	na
Impuesto Causado	(10.74)	(8.75)	22.8
Impuesto Diferido	16.26	2.44	na
Utilidad del periodo	35.71	82.35	(56.6)
Valuación de instrumentos financieros derivados	1.52	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.08)	(3.98)	(72.9)
Utilidad integral consolidada del periodo	36.15	78.37	(53.9)
Acciones (promedio)	599.07	615.26	(2.6)
UPA	0.06	0.13	(52.6)

Estados Consolidados de Situación Financiera (millones)	31 de marzo, 2018	31 de diciembre, 2017
ACTIVOS		
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	97.35	91.00
Efectivo y equivalentes de efectivo	0.74	0.68
Impuestos por recuperar	20.48	26.68
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	6.30	5.22
Pagos anticipados	1.79	0.37
Total de activo circulante	126.65	123.95
ACTIVO NO CIRCULANTE		
Propiedades de inversión	1742.41	1701.01
Equipo de oficina - Neto	1.87	1.87
Instrumentos Financieros Derivados	2.99	0.83
Depósitos en garantía	4.31	4.44
Total del activo no circulante	1751.59	1708.14
TOTAL ACTIVOS	1,878.25	1,832.09
PASIVO Y CAPITAL CONTABLE		
PASIVO CIRCULANTE		
Porción circulante del pasivo a largo plazo	0.00	0.00
Intereses acumulados	5.45	3.77
Cuentas por pagar	1.50	4.08
Impuestos a pagar	0.73	0.34
Dividendos pagados	47.90	0.00
Gastos acumulados	3.41	3.82
Total del pasivo circulante	58.99	12.02
PASIVO A LARGO PLAZO		
Deuda de largo plazo	609.05	581.99
Depósitos en garantía recibidos	12.50	11.54
Impuestos a la utilidad diferidos	188.85	204.21
Total del pasivo a largo plazo	810.40	797.74

TOTAL DEL PASIVO	869.39	809.76
CAPITAL CONTABLE		
Capital social	438.93	439.84
Prima en suscripción de acciones	325.97	327.27
Utilidades retenidas	276.49	288.67
Reserva de pagos por acción	3.79	3.30
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(38.41)	(37.33)
Valuación de instrumentos financieros derivados	2.10	0.58
Total del capital contable	1008.86	1022.33

TOTAL DE PASIVO Y CAPI

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

No hubo cambios en la composición de Vesta.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes Financieros Intermedios.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No hubo cambio en partidas que genere una nota especial en los estados financieros intermedios.

