

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

Estados financieros
consolidados condensados
intermedios al 30 de
septiembre de 2018 y 31 de
diciembre de 2017

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

(En dólares americanos)

Activos	Notas	30/09/2018 (No Auditado)	31/12/2017
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 90,136,436	\$ 91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	5	745,828	677,828
Impuestos por recuperar	6	31,540,843	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	7,172,326	5,221,517
Pagos anticipados		<u>1,590,810</u>	<u>369,675</u>
Total del activo circulante		131,186,243	123,949,426
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	8	1,851,286,163	1,701,006,371
Equipo de oficina - Neto		1,930,333	1,868,778
Instrumentos financieros derivados	15.5	4,168,421	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,320,041</u>	<u>4,440,163</u>
Total del activo no circulante		<u>1,861,704,958</u>	<u>1,708,142,563</u>
Total activos		<u>\$ 1,992,891,201</u>	<u>\$ 1,832,091,989</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Intereses por pagar		\$ 4,462,654	\$ 3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		2,509,057	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		397,936	344,599
Gastos acumulados		<u>4,370,662</u>	<u>3,821,201</u>
Total del pasivo circulante		11,740,309	12,020,153
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	9	699,434,427	581,994,879
Depósitos en garantía recibidos		12,940,273	11,539,472
Impuestos a la utilidad diferidos	13.2	<u>201,744,809</u>	<u>204,205,361</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>914,119,509</u>	<u>797,739,712</u>
Total del pasivo		925,859,818	809,759,865
Contingencias y litigios			
	16		
Capital contable:			
Capital social	10.1	438,364,578	439,843,107
Prima en suscripción de acciones		325,153,497	327,270,539
Utilidades retenidas		328,020,865	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones		3,997,870	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(31,423,322)	(37,332,563)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.5	<u>2,917,895</u>	<u>579,076</u>
Total del capital contable		<u>1,067,031,383</u>	<u>1,022,332,124</u>
Total		<u>\$ 1,992,891,201</u>	<u>\$ 1,832,091,989</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017

(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2018	Nueve meses al 30/09/2017	Tres meses al 30/09/2018	Tres meses al 30/09/2017
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 97,569,788	\$ 80,351,926	\$ 33,822,444	\$ 28,150,143
Costos de operación de las propiedades:					
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(3,235,522)	(3,083,373)	(1,304,252)	(1,224,114)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(647,348)</u>	<u>(509,184)</u>	<u>(169,477)</u>	<u>(201,404)</u>
Utilidad bruta		93,686,918	76,759,369	32,348,715	26,724,625
Gastos de administración	12.2	(11,566,956)	(9,448,513)	(3,877,999)	(3,266,449)
Depreciación		(366,878)	(266,063)	(143,874)	(90,261)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		254,448	39,611	220,435	13,538
Otros gastos e ingresos neto		481,339	339,146	13,628	(163,778)
Costos por emisión de deuda		(139,062)	(94,909)	-	(100,797)
Gasto por intereses		(25,502,268)	(12,895,602)	(9,795,876)	(5,090,549)
(Pérdida) Utilidad cambiaria		2,609,356	9,242,607	3,633,723	(969,136)
Ganancia (Pérdida) en revaluación de propiedades de inversión		<u>50,772,494</u>	<u>57,198,259</u>	<u>19,240,193</u>	<u>4,046,169</u>
Total otros ingresos		28,476,307	53,829,112	13,312,103	(2,264,553)
Utilidad antes de impuestos		110,229,391	120,873,905	41,638,945	21,103,362
(Impuestos) Beneficios a la utilidad	13.1	<u>(22,981,950)</u>	<u>(6,059,128)</u>	<u>(2,281,292)</u>	<u>(7,396,095)</u>
Utilidad del periodo		<u>87,247,441</u>	<u>114,814,777</u>	<u>39,357,653</u>	<u>13,707,267</u>
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>					
- Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados		2,338,819	-	274,890	-
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>5,909,240</u>	<u>(4,223,816)</u>	<u>12,161,998</u>	<u>591,303</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 95,495,500</u>	<u>\$110,590,961</u>	<u>\$ 51,794,541</u>	<u>\$ 14,298,570</u>
Utilidad básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.146</u>	<u>\$ 0.187</u>	<u>\$ 0.066</u>	<u>\$ 0.022</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

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

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de instrumentos financieros derivados.	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228	\$ 201,751,251	\$ 1,973,372	\$ (38,257,102)	\$ -	\$ 959,384,899
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,047,264	-	-	1,047,264
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(6,943,340)	(10,010,571)	-	-	-	-	(16,953,911)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114,814,777</u>	<u>-</u>	<u>(4,223,816)</u>	<u>-</u>	<u>110,590,961</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2017	443,995,011	333,118,426	277,456,001	2,870,666	(42,480,918)	-	1,014,959,186
Saldos al 1 de enero de 2018	439,843,107	327,270,539	288,671,405	3,300,560	(37,332,563)	579,076	1,022,332,124
Dividendos decretados	-	-	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	297,786	479,413	-	(777,199)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,474,509	-	-	1,474,509
Recompra de acciones	(1,776,315)	(2,596,455)	-	-	-	-	(4,372,770)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,247,441</u>	<u>-</u>	<u>5,909,240</u>	<u>2,338,819</u>	<u>95,495,500</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 438,364,578</u>	<u>\$ 325,153,497</u>	<u>\$ 328,020,865</u>	<u>\$ 3,997,870</u>	<u>\$ (31,423,323)</u>	<u>\$ 2,917,895</u>	<u>\$ 1,067,031,382</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de
flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017
(En dólares americanos)

	30/09/2018	30/09/2017
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 110,229,391	\$ 120,873,905
Ajustes por:		
Depreciación	366,878	266,063
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(50,772,493)	(57,198,259)
Efectos de conversión	(2,609,356)	(9,242,606)
Ingreso por intereses	(254,448)	(39,611)
Gasto por intereses	25,502,268	12,895,602
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	1,474,509	1,047,264
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - neto	(1,950,809)	1,321,863
Impuestos por recuperar	(14,573,396)	5,410,186
Depósitos en garantía pagados	(1,221,135)	(1,135,257)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(1,573,109)	(158,859)
Gastos acumulados	(14,122,033)	(8,468,508)
Impuestos a la utilidad pagados	(1,675,473)	(1,275,021)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>48,820,794</u>	<u>64,296,762</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(100,618,295)	(67,849,630)
Adquisición de equipo de oficina	(428,434)	(72,813)
Activos financieros con fines de negociación	(68,000)	-
Intereses cobrados	254,448	39,611
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(100,860,281)</u>	<u>(67,882,832)</u>
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(47,897,981)	(39,110,027)
Recompra de acciones en tesorería	(4,372,770)	(16,953,911)
Intereses pagados	(24,811,801)	(11,187,026)
Costos por préstamos obtenidos	839,548	(1,239,613)
Depósitos en garantía otorgados	120,122	(1,304,341)
Deposito en garantía cobrados	1,400,801	1,366,497
Prestamos obtenidos	116,600,000	170,000,000
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>41,877,919</u>	<u>101,571,579</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>9,296,295</u>	<u>(7,269,734)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(865,273)	90,715,775
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>91,737,021</u>	<u>51,333,766</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	<u>\$ 90,871,748</u>	<u>\$ 142,049,541</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2018 y 2017

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

El 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%.

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

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 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.

2.2 *Estados financieros intermedios condensados*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2018 y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 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.

2.3 *Bases de consolidación*

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2018 (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.	(1)	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

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

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

3.1 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.

3.2 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	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de los pagos basados en acciones ¹

¹ Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 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.

4. 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:

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 89,184,747	\$ 90,415,448
Efectivo restringido	<u>951,689</u>	<u>586,261</u>
	90,136,436	91,001,709
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 90,871,748</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.

5. Activos financieros con fines de negociación

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

6. Impuestos por recuperar

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 13,611,028	\$ 15,100,478
ISR por recuperar	17,768,859	11,145,715
Otras cuentas por cobrar	<u>160,956</u>	<u>432,504</u>
	<u>\$ 31,540,843</u>	<u>\$ 26,678,697</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
0-30 días	\$ 5,951,143	\$ 4,508,045
30-60 días	254,808	223,456
60-90 días	219,482	229,591
Más de 90 días	<u>746,893</u>	<u>260,425</u>
Total	<u>\$ 7,172,326</u>	<u>\$ 5,221,517</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 83% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre 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 30 días pero menos de 60 representan el 4% y 4% del total el saldo al 30 de septiembre 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 3% y 4% del total del saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 10% y 5% del total el saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es de \$201,451 (No auditado) y \$283,538, respectivamente.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, uno de los clientes de la Entidad representan el 32% ó \$2,283,557 (No auditado) y el 40% ó \$2,093,433, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6% y el 8% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

7.4 Contratos de arrendamiento

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

contrato de arrendamiento o entre en 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.

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Mas de un año	\$ 141,793,915	\$ 155,696,225
Mas de un año pero menos de tres años	264,271,272	283,657,472
Mas de tres años pero menos de cinco años	306,773,327	345,303,613
Mas de cinco años	<u>164,660,238</u>	<u>177,311,050</u>
	<u>\$ 877,498,752</u>	<u>\$ 961,968,360</u>

8. **Propiedades de inversión**

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en 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	Q3 2018: 9.35% Dic 2017: 9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	Q3 2018: 8.75% Dic 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: 4.0% 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.
Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No Auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q3 2018: 19.00 Dic 2017: 18.80	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
			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:

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Terreno y construcción	\$ 1,795,305,000	\$ 1,679,059,000
Inversión en infraestructura	29,080,836	18,815,371
Reserva territorial	<u>85,309,000</u>	<u>87,631,000</u>
	1,911,694,836	1,785,505,371
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(60,408,673)</u>	<u>(84,499,000)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,851,286,163</u>	<u>\$ 1,701,006,371</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762
Adiciones	100,618,295	195,132,819
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1,110,996)	6,100,685
Ganancia por revaluación	<u>50,772,493</u>	<u>84,058,105</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 1,851,286,163</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 diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 40 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 28,897,590 pies cuadrados (2,684,674 metros cuadrados) y 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91.9% y 92.3%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 1,849,475 pies cuadrados (171,821 metros cuadrados) y 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 6.4% 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.

9. Deuda a largo plazo

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	30/09/2018	31/12/2017
		Tasa				
Crédito sindicado	150,000,000	Variable(1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
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
				Septiembre 2024		
Bono Privado Serie A	65,000,000	5.03%	(5)	Mayo 2025	65,000,000	65,000,000
Bono Privado Serie A	45,000,000	5.50%	(5)	Septiembre 2027	45,000,000	-
Bono Privado Serie B	60,000,000	5.31%	(5)	Mayo 2028	60,000,000	60,000,000
Bono Privado Serie B	45,000,000	5.85%	(5)	Diciembre 2027	45,000,000	-
MetLife 7 años	118,000,000	4.75%	(4)	Agosto 2028	118,000,000	118,000,000
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(2)		<u>26,600,000</u>	<u>-</u>
					707,100,000	590,500,000
Menos: Costos directos de emisión de deuda					<u>(7,665,573)</u>	<u>(8,505,121)</u>
Total de deuda a largo plazo					<u>\$ 699,434,427</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 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (4) El 1 de Noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de Diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El pago de los intereses mensuales de los pagarés Senior A y B son calculados a las tasas fijas establecidas en la tabla de arriba.

El contrato de crédito obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de septiembre de 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 septiembre de 2019	\$	503,356
A partir de septiembre de 2020		774,651
A partir de septiembre de 2021		815,195
A partir de septiembre de 2022		2,879,958
Después		702,126,840
Menos: Costo de emisión directa		<u>(7,665,573)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>699,434,427</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	<u>2018 (No auditado)</u>		<u>2017</u>	
	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Importe</u>
Fixed capital				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Variable capital				
Series B	<u>597,333,360</u>	<u>438,360,882</u>	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>
Total	<u>597,338,360</u>	<u>\$ 438,364,578</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 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, había un total de 34,387,763 y 31,458,735 acciones en tesorería que fueron recompradas durante el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Prima en suscripción de acciones</u>
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
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones (No auditado)	<u>(3,496,816)</u>	<u>(1,776,315)</u>	<u>(2,596,455)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)	<u>\$ 597,338,360</u>	<u>\$ 438,364,578</u>	<u>\$ 325,153,497</u>

10.3 Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018 y el 2 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 13 de abril de 2018 y 30 de marzo de 2017 en efectivo, respectivamente.

11. Utilidad por acción

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

	<u>Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)</u>		
	<u>Utilidad</u>	<u>Promedio ponderado de acciones</u>	<u>Dólares por acción</u>
Utilidad del periodo	\$ <u>87,247,441</u>	<u>598,108,670</u>	\$ <u>0.146</u>
	<u>Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017 (No auditado)</u>		
	<u>Utilidad</u>	<u>Promedio ponderado de acciones</u>	<u>Dólares por acción</u>
Utilidad del periodo	\$ <u>114,814,777</u>	<u>613,428,732</u>	\$ <u>0.187</u>
	<u>Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)</u>		
	<u>Utilidad</u>	<u>Promedio ponderado de acciones</u>	<u>Dólares por acción</u>
Utilidad del periodo	\$ <u>39,357,653</u>	<u>598,108,670</u>	\$ <u>0.066</u>
	<u>Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2017 (No auditado)</u>		
	<u>Utilidad</u>	<u>Promedio ponderado de acciones</u>	<u>Dólares por acción</u>
Utilidad del periodo	\$ <u>13,707,267</u>	<u>614,356,646</u>	\$ <u>0.022</u>

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

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

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

	<u>Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)</u>	<u>Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</u>	<u>Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)</u>	<u>Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</u>
Impuesto predial	\$ 986,843	\$ 989,769	\$ 350,539	\$ 343,337
Seguros	282,388	272,237	107,911	123,889
Mantenimiento	693,042	564,136	287,256	274,377
Mantenimiento estructural	142,881	105,923	23,458	24,468
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,130,368</u>	<u>1,151,308</u>	<u>522,674</u>	<u>458,043</u>
	<u>\$ 3,235,522</u>	<u>\$ 3,083,373</u>	<u>\$ 1,291,838</u>	<u>\$ 1,224,114</u>

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

	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 222,328	\$ 163,651	\$ 57,526	\$ 66,115
Seguros	36,754	30,605	9,303	14,415
Mantenimiento	72,067	58,505	28,841	25,693
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>316,199</u>	<u>256,423</u>	<u>86,222</u>	<u>95,181</u>
	<u>647,348</u>	<u>509,184</u>	<u>181,892</u>	<u>201,404</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 3,882,870</u>	<u>\$ 3,592,557</u>	<u>\$ 1,473,730</u>	<u>\$ 1,425,518</u>

12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 862,380	\$ 1,061,012	\$ 145,259	\$ 373,081
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,296,115	837,416	551,472	256,894
Honorarios por valuación y otros	304,294	265,378	90,630	92,539
Beneficios directos a empleados y otros	6,369,747	4,901,358	2,090,857	1,665,485
Otros gastos de administración	1,182,214	1,158,024	471,079	403,294
Gastos bursátiles	<u>77,697</u>	<u>142,671</u>	<u>25,946</u>	<u>60,672</u>
	10,092,447	8,365,859	3,375,243	2,851,965
Incentivo a largo plazo - Nota 15	<u>1,474,509</u>	<u>1,082,654</u>	<u>502,756</u>	<u>414,484</u>
	<u>\$ 11,566,956</u>	<u>\$ 9,448,513</u>	<u>\$ 3,877,999</u>	<u>\$ 3,266,449</u>

13. Impuestos a la utilidad

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

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)
ISR gasto:				
Corriente	\$ 26,111,553	\$ 20,917,825	\$(15,076,784)	\$ 3,297,624
Diferido	<u>(3,129,603)</u>	<u>(14,858,697)</u>	<u>12,795,492</u>	<u>4,098,471</u>
Total de beneficios (impuestos) a la utilidad	<u>\$ 22,981,950</u>	<u>\$ 6,059,128</u>	<u>\$ (2,281,292)</u>	<u>\$ 7,396,095</u>

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (204,997,692)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	5,259,900	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(2,007,017)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (201,744,809)</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.

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	3,129,603	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(669,051)</u>	<u>(2,078,381)</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (201,744,809)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>

14. Transacciones y saldos con partes relacionadas

14.1 Compensación del personal clave de la administración

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

	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 3,933,555	\$ 2,741,582	\$ 1,475,654	\$ 613,922
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,474,509</u>	<u>1,082,654</u>	<u>502,576</u>	<u>414,484</u>
	<u>\$ 5,408,064</u>	<u>\$ 3,824,236</u>	<u>\$ 1,978,410</u>	<u>\$ 1,028,406</u>

15. Pagos basados en acciones

15.1 Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

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

adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.

El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado, las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán incentivos en efectivo y 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.

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (15 ejecutivos durante 2018). El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máxima, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Práctica Corporativa.

Año	Acciones a Largo plazo (No auditado)	Acciones entregadas (No auditado)	Acciones pendientes de entrega (No auditado)	Parámetros del plan (No auditado)		
				MIN	Objetivo	MAX
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(449,108)	898,217	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	-	1,581,874	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	-	-	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>\$ 2,929,199</u>	<u>\$ (449,108)</u>	<u>\$ 2,480,090</u>			

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

- ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para 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.

15.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 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.

15.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,474,509	\$ 1,048,660	\$ 502,756	\$ 402,671
Plan de Incentivo 2014	<u>-</u>	<u>33,994</u>	<u>-</u>	<u>11,723</u>
Total	<u>\$ 1,474,509</u>	<u>\$ 1,082,654</u>	<u>\$ 502,756</u>	<u>\$ 414,484</u>

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

15.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 2,480,090 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 17 meses.

15.5 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 nocionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del período sobre el 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 nocionales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa.

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>\$ 4,168,421</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>

16. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 41 y 35 años respectivamente.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de octubre de 2018, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *