

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados
(no auditados) al 31 de marzo de
2021 y por el periodo de tres
meses terminados el 31 de marzo
de 2021 y 2020 (no auditados), e
Informe de los auditores
independientes del 29 de abril de
2021



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

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de marzo de 2021 y por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 (No auditados)

Contenido	Página
Informe de revisión de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera intermedios consolidados condensados (no auditados)	2
Estados de resultados intermedios consolidados condensados (no auditados)	3
Estados de cambios en el capital contable intermedios consolidados condensados (no auditados)	4
Estados de flujos de efectivo intermedios consolidados condensados (no auditados)	5
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados (no auditados)	6



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

Hemos revisado el estado de posición financiera intermedio consolidado condensado no auditado de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y subsidiarias (la "Entidad") al 31 de marzo de 2021, y los estados de resultados intermedios consolidados condensados no auditados por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, y los estados de cambios en el capital contable intermedios consolidados condensados y de flujos de efectivo intermedios consolidados condensados no auditados por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 y las notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados. La administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros consolidados intermedios condensados no auditados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS, por sus siglas en inglés) 34, Información Financiera Intermedia (IAS 34). Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera con base en nuestras revisiones.

Alcance de la revisión

Nuestras revisiones fueron realizadas de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, *Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (International Auditing and Assurance Standards Board). Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, no tenemos conocimiento de ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos, no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y subsidiarias al 31 de marzo de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 de conformidad con IAS 34.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited


C. P. C. Alexis Hernández Almanza

29 de abril de 2021



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

Estados de situación financiera intermedios consolidados condensados

Al 31 de marzo de 2021 (no auditado) y 31 de diciembre de 2020

(En dólares americanos)

Activos	Notas	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 99,119,437	\$ 120,542,142
Activos financieros con fines de negociación	6	663,130	684,936
Impuestos por recuperar	7	18,499,916	14,861,110
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	6,674,671	6,360,901
Pagos anticipados		<u>2,500,369</u>	<u>420,057</u>
Total del activo circulante		127,457,523	142,869,146
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	9	2,121,222,884	2,103,214,762
Equipo de oficina – Neto		2,595,827	2,854,654
Activos por derechos de uso	10	553,334	657,837
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,512,737</u>	<u>4,506,526</u>
Total del activo no circulante		<u>2,128,884,782</u>	<u>2,111,233,779</u>
Total activos		<u>\$ 2,256,342,305</u>	<u>\$ 2,254,102,925</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 47,303,202	\$ 1,923,573
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	504,927	510,417
Intereses por pagar		3,444,640	2,832,174
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		2,817,270	1,825,850
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		2,563,508	3,516,026
Gastos acumulados		2,869,629	4,309,640
Dividendos por pagar	12.4	<u>55,776,930</u>	<u>13,534,555</u>
Total del pasivo circulante		115,280,106	28,452,235
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	792,499,360	837,837,479
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	118,581	220,868
Instrumentos financieros derivados	17	3,109,761	4,132,836
Depósitos en garantía recibidos		14,640,959	13,924,249
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	<u>262,911,555</u>	<u>260,873,091</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,073,280,216</u>	<u>1,116,988,523</u>
Total del pasivo		<u>1,188,560,322</u>	<u>1,145,440,758</u>
Contingencias y litigios	18		
Capital contable:			
Capital social	12.1	424,085,215	422,437,615
Prima en suscripción de acciones	12.3	301,087,908	297,064,471
Utilidades retenidas		387,583,488	429,048,327
Reserva de pagos basados en acciones	16	3,016,987	7,986,137
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(46,534,782)	(44,981,398)
Valuación de instrumentos financieros derivados	17	<u>(2,176,833)</u>	<u>(2,892,985)</u>
Total del capital contable		<u>1,067,781,983</u>	<u>1,108,662,167</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 2,256,342,305</u>	<u>\$ 2,254,102,925</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados.



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

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

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020

(En dólares americanos)

	Nota	Tres meses al 31/03/2021 (No auditado)	Tres meses al 31/03/2020 (No auditado)
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 38,852,404	\$ 37,695,133
Cuota administrativa		41,387	17,667
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(1,173,883)	(2,275,524)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	<u>(272,040)</u>	<u>(242,162)</u>
Utilidad bruta		36,947,868	35,195,114
Gastos de administración			
Depreciación	13.2	(4,933,187)	(4,671,890)
		(388,299)	(492,342)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		16,572	9,967
Otros ingresos (gastos) – Neto		93,629	79,917
Gasto por intereses		(11,045,969)	(9,295,627)
Utilidad (pérdida) cambiaria – Neto		500,146	(9,104,508)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		4,299,598	-
(Pérdida) ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	<u>(3,716,929)</u>	<u>13,899,686</u>
Total otros ingresos y gastos		<u>(9,852,953)</u>	<u>(4,410,565)</u>
Utilidad antes de impuestos		21,773,429	25,620,317
Impuestos a la utilidad:			
Impuesto corriente	14.1	(5,521,844)	(1,851,778)
Impuesto diferido		<u>(1,939,495)</u>	<u>(48,187,278)</u>
Utilidad (pérdida) del periodo		<u>14,312,090</u>	<u>(24,418,739)</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>			
- Ganancia (pérdida) de valor razonable por instrumentos financieros derivados		716,152	(2,906,800)
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjerías – Neta		<u>(1,553,384)</u>	<u>1,394,604</u>
Total otros resultados integrales		(837,232)	(1,512,196)
Utilidad (pérdida) integral del periodo		<u>\$ 13,474,858</u>	<u>\$ (25,930,935)</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.0240</u>	<u>\$ (0.0421)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados.



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

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

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020
(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 del 2020	\$ 426,300,951	\$ 303,741,438	\$ 416,230,463	\$ 7,828,591	\$ (43,090,933)	\$ 114,471	\$ 1,111,124,981
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	1,238,891	3,016,699	-	(4,255,590)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,045,071	-	-	1,045,071
Recompra de acciones	(4,898,639)	(9,343,500)	-	-	-	-	(14,242,139)
(Pérdida) utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24,418,739)</u>	<u>-</u>	<u>1,394,604</u>	<u>(2,906,800)</u>	<u>(25,930,935)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2020 (no auditado)	<u>\$ 422,641,203</u>	<u>\$ 297,414,637</u>	<u>\$ 337,673,506</u>	<u>\$ 4,618,072</u>	<u>\$ (41,696,329)</u>	<u>\$ (2,792,329)</u>	<u>\$ 1,017,858,760</u>
Saldos al 1 de enero del 2021	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471	\$ 429,048,327	\$ 7,986,137	\$ (44,981,398)	\$ (2,892,985)	\$ 1,108,662,167
Dividendos decretados	-	-	(55,776,929)	-	-	-	(55,776,929)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	1,647,600	4,743,437	-	(6,391,037)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,421,887	-	-	1,421,887
Utilidad (pérdida) integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,312,090</u>	<u>-</u>	<u>(1,553,384)</u>	<u>716,152</u>	<u>13,474,858</u>
Saldos al 31 de marzo de 2021 (no auditado)	<u>\$ 424,085,125</u>	<u>\$ 301,807,908</u>	<u>\$ 387,583,488</u>	<u>\$ 3,016,987</u>	<u>\$ (46,534,782)</u>	<u>\$ (2,176,833)</u>	<u>\$ 1,067,781,983</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no consolidados.



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

Estados de flujos intermedios consolidados condensados (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020

(En dólares americanos)

	31/03/2021 (No auditado)	31/03/2020 (No auditado)
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 21,773,429	\$ 25,620,317
Ajustes por:		
Depreciación	258,827	377,594
Depreciación por arrendamiento	104,503	114,810
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	3,716,929	(13,899,686)
Efectos de conversión	(500,146)	9,104,508
Ingreso por intereses	(16,572)	(9,967)
Gasto por intereses	10,791,913	8,613,576
Amortización de gastos de emisión de deuda	254,056	682,051
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	1,421,889	1,045,070
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(4,299,598)	-
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(313,770)	755,103
Impuestos por recuperar	(3,638,806)	774,618
Depósitos en garantía realizados	(6,211)	(1,741)
Pagos anticipados	(2,080,312)	(1,553,253)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	991,420	742,237
Gastos acumulados	(1,440,011)	(2,122,855)
Depósitos en garantía obtenidos	716,710	41,448
Impuestos a la utilidad pagados	(5,166,124)	(16,558,044)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>22,568,126</u>	<u>13,725,786</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(25,607,747)	(12,021,969)
Venta de propiedades de inversión	7,489,115	-
Activos financieros con fines de negociación	21,806	240,075
Intereses cobrados	16,572	9,967
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(18,080,254)</u>	<u>(11,771,927)</u>
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(10,415,163)	(8,457,043)
Préstamos obtenidos	-	85,000,000
Dividendos pagados	(13,534,555)	(13,371,920)
Recompra de acciones de tesorería	-	(14,242,138)
Reembolsos de arrendamientos financieros	(126,117)	(137,223)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de financiamiento	<u>(24,075,835)</u>	<u>48,791,676</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(1,834,742)	(3,535,553)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(21,422,705)	47,209,982
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo – Nota 5	<u>121,277,454</u>	<u>75,798,905</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5	<u>\$ 99,854,749</u>	<u>\$ 123,008,887</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados.



Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

1.1 Evento significativo

Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, Vesta mantuvo con éxito durante 2020 la ejecución disciplinada de estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y proporcionar alivio temporal a los clientes respaldados por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Esto le permitió a Vesta identificar de manera rápida y oportuna las tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades de negocio.

Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente \$5.5 millones de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del año y el 16% fueron recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales. Durante 2021 Vesta no concedió diferimientos adicionales.

Las tendencias económicas del mercado inmobiliario en México, y en específico del industrial, no se vieron materialmente afectadas por la pandemia. Ver Nota 9 "Propiedades de Inversión" para mayor detalle.

Finalmente, desde el punto de vista interno, Vesta continuó con sus medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados.

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

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2020 o después,

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



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

Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	<i>Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos</i>

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

3. Políticas contables significativas

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados 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.



iii. **Negocio en Marcha**

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en las diferentes geografías donde opera la Entidad y se han tomado ciertas medidas sanitarias por las autoridades mexicanas para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, la Entidad analizó las consideraciones mencionadas en la Nota 1.1 para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

c. ***Estados financieros intermedios consolidados condensados***

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados adjuntos al 31 de marzo de 2021 y 2020 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 intermedios consolidados condensados no auditados 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 2020.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, excepto por lo que es mencionado en la Nota 3.

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

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

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

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

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

Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.



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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2021	31/12/2020	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

e. ***Instrumentos financieros***

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

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

f. ***Activos financieros***

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



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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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



g. ***Pasivos financieros***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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



Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

h. *Instrumentos financieros derivados*

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

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

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

i. *Contabilidad de coberturas*

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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



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

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

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

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

k. ***Equipo de oficina***

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

l. ***Efectivo restringido***

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11).

Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

m. ***Propiedades de inversión***

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



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

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

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros. Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

o. ***Arrendamientos***

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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



El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

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

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

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

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

Para los propósitos de presentar los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

q. ***Costos por préstamos***

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

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

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

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

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

r. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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



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

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado de resultados intermedios consolidados condensados no auditados.

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2021 y 2020, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

s. ***Pagos basados en acciones***

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

t. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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



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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos del periodo

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

u. ***Provisiones***

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

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



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.

v. **Reconocimiento de ingresos**

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

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

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

Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 9, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías de valuación que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 9 provee información detallada sobre los supuestos clave utilizados en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 9 y 17.

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo intermedio consolidado condensado no auditado, 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 de flujo de efectivo intermedios consolidados condensados no auditados pueden ser reconciliados en el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado no auditado como sigue:

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 98,191,214	\$ 119,731,799
Efectivo restringido	<u>928,223</u>	<u>810,343</u>
	99,119,437	120,542,142
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 99,854,749</u>	<u>\$ 121,277,454</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 de situación financiera intermedio consolidado condensado no auditado adjunto.

6. Activos financieros con fines de negociación

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

7. Impuestos por recuperar

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 3,130,150	\$ 5,359,817
ISR por recuperar	5,005,007	517,928
ISR por dividendos por recuperar	10,142,012	8,737,362
Otras cuentas por cobrar	<u>222,747</u>	<u>246,003</u>
	<u>\$ 18,499,916</u>	<u>\$ 14,861,110</u>

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
0-30 días	\$ 6,472,826	\$ 5,986,117
30-60 días	55,761	259,016
60-90 días	92,846	46,475
Más de 90 días	<u>53,238</u>	<u>69,293</u>
Total	<u>\$ 6,674,671</u>	<u>\$ 6,360,901</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 97% y 94% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 1% y 4% del total del saldo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 1% del total del saldo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1% del total el saldo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.



ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de la cuenta por cobrar de arrendamiento operativo. El saldo al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es de \$3,327,793 (no auditado) y \$3,507,156, respectivamente.

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, uno de los clientes de la Entidad representa el 36% o \$2,409,989 (no auditado) y el 36% o \$2,267,628, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (no auditado) y el 5% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020.

iv. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión propiedad de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años, con opciones para extender la vigencia hasta un plazo total de 20 años. Las rentas se pagan normalmente de manera mensual y se ajustan anualmente con base en los índices de inflación aplicables (índices de inflación de Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro de propiedad (daños a terceros) y el pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios.

Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato de arrendamiento en caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de las rentas, desocupe la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones de compra de las propiedades.

v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Antes de un año	\$ 137,579,421	\$ 138,281,031
Después de un año pero antes de 3 años	227,867,597	238,267,534
Después de tres años pero antes de 5 años	182,450,869	193,877,884
Después de 5 años	<u>99,018,713</u>	<u>105,963,985</u>
	<u>\$ 646,916,600</u>	<u>\$ 676,390,434</u>



9. Propiedades de inversión

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

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI esperado de las propiedades de inversión) 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 estados de resultados intermedios consolidados condensados no auditados del periodo que se determinan.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Level 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q1 2021: 7.38% a 11.95% 2020: 8.25% a 11.96%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q1 2021: 7.0% a 9.5% 2020: 7.5% a 9.5%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			Long-term NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: Q1 2021: 3.47% a 3.5% 2020: 3.48% a 3.9% E.U.A: Q1 2021: 2.1% a 2.5% 2020: 2.1% a 2.5%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.



Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q1 2021: 20.32 a 20.50 2020: 20.0 to 20.50	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre Q1 2021: \$145,330 2020: \$136,947	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:

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Terreno y construcción	\$ 1,960,582,000	\$ 1,963,602,133
Inversión en infraestructura	38,006,750	38,471,121
Reserva territorial	<u>138,953,149</u>	<u>124,098,159</u>
	2,137,541,899	2,126,171,413
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(16,319,015)</u>	<u>(22,956,651)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 2,121,222,884</u>	<u>\$ 2,103,214,762</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Saldo al inicio del periodo	\$ 2,103,214,762	\$ 1,989,131,091
Adiciones	25,607,747	72,523,331
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(693,179)	(3,809,924)
Baja por venta de propiedades inversión	(3,189,517)	-
(Pérdida) ganancia por revaluación	<u>(3,716,929)</u>	<u>45,370,264</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 2,121,222,884</u>	<u>\$ 2,103,214,762</u>

Durante 2021, la Entidad llegó a un acuerdo para vender dos reservas de terreno ubicadas en Querétaro por un total de 0.94 millones de pies cuadrados por \$7,489,115, el costo asociado con la venta fue de \$3,189,517, generando una ganancia en la venta de propiedades de inversión de \$4,299,598.

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 2020, el tiempo remanente es de 35 años, aproximadamente.



PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 35 años al 31 de diciembre de 2020).

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

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

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 31,591,860 pies cuadrados (o 2,934,980 metros cuadrados) y 31,221,035 pies cuadrados (o 2,900,529 metros cuadrados), respectivamente, y estaban ocupadas un 90.0 % (no auditado) y 90.7% (no auditado), respectivamente. Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,257,366 pies cuadrados (o 116,813 metros cuadrados) y 1,096,541 pies cuadrados (o 101,872 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representa. un 4.0% y un 3.5% del total del área rentable de la Entidad.

La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	31 de marzo de 2021 (No auditado)
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de activos por derechos de uso	<u>1,563,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,563,276</u>
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ (717,375)	\$ (86,410)	\$ -	\$ (803,785)
Equipo de transporte y oficina	(188,064)	(18,093)	-	(206,157)
Depreciación acumulada	<u>(905,439)</u>	<u>(104,503)</u>	<u>-</u>	<u>(1,009,942)</u>
Total	<u>\$ 657,837</u>	<u>\$ (104,503)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 553,334</u>



Activos por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de marzo de 2020 (No auditado)
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	<u>302,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>302,650</u>
Costo de activos por derechos de uso	<u>1,563,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,563,276</u>
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ (365,208)	\$ (352,167)	\$ -	\$ (717,375)
Equipo de transporte y oficina	<u>(94,032)</u>	<u>(94,032)</u>	<u>-</u>	<u>(188,064)</u>
Depreciación acumulada	<u>(459,240)</u>	<u>(446,199)</u>	<u>-</u>	<u>(905,439)</u>
Total	<u>\$ 1,104,036</u>	<u>\$ (446,199)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 657,837</u>

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2021	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de marzo de 2021 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 731,285</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 18,340</u>	<u>\$ (126,117)</u>	<u>\$ 623,508</u>
	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2020
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,164,246</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 101,959</u>	<u>\$ (534,920)</u>	<u>\$ 731,285</u>

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
No mayor a un año	\$ 504,927	\$ 504,612
De un año a 5 años	<u>173,097</u>	<u>299,526</u>
	678,024	804,138
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(54,516)</u>	<u>(72,853)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 623,508</u>	<u>\$ 731,285</u>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	504,927	510,417
Arrendamiento financiero – a largo plazo	<u>118,581</u>	<u>220,868</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 623,508</u>	<u>\$ 731,285</u>



11. Deuda a largo plazo

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de deuda no garantizado por cinco años con varias instituciones financieras por un monto agregado de \$80,000,000, y una línea de crédito revolvente de \$125,000,000. Este préstamo devengará intereses trimestrales sobre el saldo insoluto a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los ingresos se recibieron en la misma fecha; al 31 de diciembre de 2019, la línea de crédito revolvente no se había utilizado. ("Préstamo sindicado"). El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 y \$40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito revolvente, generado intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de notas senior de 10 años RC y una serie de notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las notas de cada Serie RC y las notas de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Bono Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

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

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Bonos Senior Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Bono Serie A y Serie Los B Note devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichos Bonos de la Serie A y B de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

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

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

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
MetLife – 10 años	\$ 150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife – 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022	45,544,287	45,756,834
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Serie B Pagaré Senior	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Bono Senior	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Bono Senior	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife – 10 años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife – 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,600,000	26,600,000
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Syndicated Loan	80,000,000	Tasa variable más margen	(7)	Agosto 2024	80,000,000	80,000,000
Syndicated Loan – línea de crédito revolvente	85,000,000	Tasa variable más margen	(8)	Agosto 2022	<u>125,000,000</u>	<u>125,000,000</u>
					845,144,287	845,356,834
Menos: Proción circulante					(47,303,202)	(1,923,573)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(5,341,725)</u>	<u>(5,595,782)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 792,499,360</u>	<u>\$ 837,837,479</u>



- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2020, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.
- (2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito bajo un Fideicomiso de garantía es garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).
- (8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de marzo de 2021.

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 de situación financiera intermedios consolidados condensados no auditados.



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

A partir de marzo de 2022	\$ 47,303,202
A partir de marzo de 2023	128,359,253
A partir de marzo de 2024	4,642,327
A partir de marzo de 2025	4,902,699
Después	612,633,604
Menos: Costo de emisión directa	<u>(5,341,725)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 792,499,360</u>

12. Capital social

1. El capital social al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	<u>31/03/2021 (No auditado)</u>		<u>31/12/2020</u>	
	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Importe</u>
Capital fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>567,468,268</u>	<u>424,081,519</u>	<u>564,209,433</u>	<u>422,433,919</u>
Total	<u>567,473,268</u>	<u>\$ 424,085,215</u>	<u>564,214,433</u>	<u>\$ 422,437,615</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 las acciones en tesorería son como sigue:

	<u>31/03/2021 (No auditado)</u>	<u>31/12/2020</u>
Acciones en tesorería (1)	30,652,438	34,880,880
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>8,331,369</u>	<u>7,361,766</u>
Total de acciones en tesorería	<u>39,983,807</u>	<u>42,242,646</u>

- 1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. El Consejo de Administración aprobó el 26 de julio de 2019 la cancelación de 25,000,000 acciones; el 12 de noviembre de 2019 la Entidad presentó la solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) e inició el proceso de cancelación.
- 2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 17), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.



3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2019	573,454,946	\$ 426,300,951	\$ 303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,698
Recompra de acciones	<u>(11,571,114)</u>	<u>(5,102,227)</u>	<u>(9,693,665)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>564,214,433</u>	<u>\$ 422,437,615</u>	<u>\$ 297,064,471</u>
Acciones adjudicadas	<u>3,258,835</u>	<u>1,647,600</u>	<u>4,743,437</u>
Saldo al 31 de marzo de 2021 (No auditado)	<u>567,473,268</u>	<u>\$ 424,085,215</u>	<u>\$ 301,807,908</u>

4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2021, la Entidad decretó dividendos de \$55,776,929 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.097 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,944,232.25 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2021, el 15 de julio de 2021, el 15 de octubre de 2021 y el 15 de enero de 2022 en efectivo. Al 31 de marzo de 2021, los dividendos no pagados son \$55,776,929.

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021. Al de 31 diciembre de 2020, los dividendos no pagados son \$13,534,555.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de abril de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,555.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de julio de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de octubre de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2020, se realizó el 15 de enero de 2021 y se pagó por aproximadamente \$0.0237 por acción, por un dividendo total de \$13,534,554.

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

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

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



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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	45,082,793	-	-
2017	126,030,181	126,030,181	80,095,471	45,934,710	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-
2019	134,610,709	134,610,709	-	134,610,709	-
2020	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-

- (1) Los dividendos pagados en 2021, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvertieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017.

5. Utilidad por acción

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

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
Utilidad básica por acción		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 14,075,027	\$ 66,103,277
Número de acciones promedio ponderado	<u>567,473,268</u>	<u>566,610,301</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$ 0.024</u>	<u>\$ 0.117</u>
Utilidad diluida por acción		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 14,312,090	\$ 66,956,082
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	<u>575,804,640</u>	<u>573,972,067</u>
Utilidad diluida por acción	<u>\$ 0.024</u>	<u>\$ 0.117</u>
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 14,312,090	\$ 66,956,082
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>237,063</u>	<u>852,805</u>
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ 14,075,027</u>	<u>\$ 66,103,277</u>



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

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

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

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

	Tres meses terminados 31/03/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 470,494	\$ 478,863
Seguros	162,065	108,549
Mantenimiento	235,859	210,254
Mantenimiento estructural	26,389	26,552
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>279,076</u>	<u>1,451,306</u>
	<u>\$ 1,173,883</u>	<u>\$ 2,275,524</u>

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

	Tres meses terminados 31/03/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 81,515	\$ 105,280
Seguros	18,595	6,515
Mantenimiento	28,528	15,698
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>143,402</u>	<u>114,669</u>
	<u>\$ 272,040</u>	<u>\$ 242,162</u>
 Total de los gastos de propiedades de inversión	 <u>\$ 1,445,923</u>	 <u>\$ 2,517,686</u>

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 177,310	\$ 120,176
Gastos legales, de auditoría y consultoría	212,126	407,528
Honorarios por valuación y otros	170,812	214,968
Beneficios directos a empleados y otros	2,907,482	2,935,347
Otros gastos de administración	<u>43,568</u>	<u>52,286</u>
	3,511,298	3,730,305
 Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	 <u>1,421,889</u>	 <u>941,585</u>
	<u>\$ 4,933,187</u>	<u>\$ 4,671,890</u>



14. Impuestos a la utilidad

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

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Tres Meses terminados 31/03/2021 (No auditado)	Tres Meses terminados 31/03/2020 (No auditado)
Gasto por ISR:		
Corriente	\$ 5,521,844	\$ 1,851,778
Diferido	<u>1,939,495</u>	<u>48,187,278</u>
Total impuestos a la utilidad	<u>\$ 7,461,339</u>	<u>\$ 50,039,056</u>

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

	31/03/2021 (No auditado)	31/12/2020
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (265,901,889)	\$ (264,464,006)
Pérdidas fiscales por amortizar	2,606,359	70,927
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>383,975</u>	<u>3,519,988</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (262,911,555)</u>	<u>\$ (260,873,091)</u>

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

15.1 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:

	Tres meses terminados 31/03/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 1,087,913	\$ 1,070,394
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,421,889</u>	<u>941,585</u>
	<u>\$ 2,509,802</u>	<u>\$ 2,011,979</u>

16. Pagos basados en acciones

16.1 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:

- El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- 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.



- iii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años, de 2015 a 2020, es hasta 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se otorgarán durante el período de cinco años, de 2021 a 2015, será de hasta 13,750,000. En adición al Plan de Incentivos a Largo Plazo, las acciones serán aportadas a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación después de 12, 24 y 36 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

Año	Acciones a largo plazo	Incentivo garantizado	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	MIN	Parámetros del plan	
						OBJETIVO	MAX
2015	-	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	637,200	944,674	(1,581,873)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	3,423,106	753,372	(2,784,319)	1,392,159	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	3,550,449	515,706	(1,355,386)	2,710,769	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	<u>3,707,949</u>	<u>520,492</u>	<u>-</u>	<u>4,228,441</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>12,182,203</u>	<u>3,218,070</u>	<u>(7,068,903)</u>	<u>8,331,369</u>			

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



- vi. El programa “Equity Plus” le permite a los empleados de la Entidad a invertir el incentivo pagado en efectivo en acciones de la Entidad con un incentivo adicional, “Equity Plus”, mismo que sigue las mismas fechas de liberación del programa de pagos en acciones de la Entidad.

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo de Largo Plazo - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020 se otorgaron un total de 7,361,766 acciones.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021 y 2020 es como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2021 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ <u>1,421,889</u>	\$ <u>941,585</u>
El gasto por compensación relacionado con estos planes continuará siendo reconocido hasta el final del periodo de servicio del plan.		

16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 existen un total de 8,331,369 (no auditadas) y 7,361,766 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

17. Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija; en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, la Entidad utiliza contratos de swap de tasa de interés donde los fondos se toman prestados a tasas variables. Esto minimiza el riesgo de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

Contratos swap de tasa de interés

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



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

	Tasa de interés fija contratada 31/03/2021 (No auditado)	Valor principal nominal 31/03/2021 (No auditado)	Valor razonable del pasivo 31/03/2021 (No auditado)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (3,109,761)
	Tasa de interés fija contratada 31/12/2020	Valor principal nominal 31/12/2020	Valor razonable del activo 31/12/2020
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (4,132,836)

18. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

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

19. Eventos subsecuentes

En seguimiento al tema COVID-19, a la fecha de la emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, Vesta no ha otorgado aplazamientos adicionales a los relevados en la Nota 1.1 “Eventos Significativos” y continúan las medidas de vigilancia y reducción de gastos, revaloración de los contratos con terceros no esenciales y constante monitoreo de sus resultados. Del mismo modo, se mantiene acercamiento con los clientes para identificar posibles problemas y negociaciones. Si bien se desconoce la duración que tendrá la Pandemia del COVID-19, la administración de Vesta considera que a esta fecha no se observan problemas de negocio en marcha y las tendencias de mercado inmobiliario se mantienen similares a las del 31 de diciembre del 2020.

Con fecha 27 de abril de 2021, Vesta anunció los resultados favorables de su oferta pública primaria. La oferta pública se hizo en México a través de la Bolsa Mexicana de Valores y venta internacional en el extranjero. Los recursos brutos de la oferta global alcanzaron la cantidad de \$200,000,000. La oferta global primaria considera 101,982,052 acciones, y una opción de sobreasignación de hasta un 15% calculado respecto del número de acciones objeto de la oferta primaria, es decir, 15,297,306 acciones adicionales, opción que podrá ejercerse por los intermediarios colocadores dentro de los siguientes 30 días a esta fecha; dicha sobreasignación fue ejercida por los intermediarios colocadores con fecha 28 de abril del 2021 por un total de 14,797,307 acciones.



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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 21 de abril de 2021. Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron autorizados para emisión el 29 de abril de 2021 por parte de Juan Felipe Sottil, Director de Finanzas de Vesta, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *

