

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

Asamblea General Ordinaria de
Accionistas

Ciudad de México, a 21 de marzo de 2018

- I. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.
- II. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.
- III. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.
- IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad en el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

- V. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.
- VI. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y la recomendación del consejo de administración.
- VII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe respecto de las acciones representativas del capital social de la Sociedad recompradas con cargo al fondo de recompra de acciones propias, así como su recolocación durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.
- VIII. Presentación, discusión y, en su caso, autorización para incrementar el monto de recursos que puedan destinarse a la recompra de acciones propias de la Sociedad.

- IX. Nombramiento o ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, y determinación de emolumentos aplicables para el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018.
- X. Propuesta, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de la asignación de obligaciones y facultades al presidente del consejo de administración.
- XI. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación para ampliar el programa de deuda de la Sociedad, que comprende el incurrir en adeudos, en una o varias operaciones, para el financiamiento del programa de crecimiento denominado “Plan Vesta Visión 20-20”, ya sea a través de la obtención de financiamientos de instituciones bancarias comerciales, o de instituciones privadas, a través de la colocación de instrumentos de deuda entre inversionistas institucionales, o mediante la emisión de instrumentos de deuda (como quiera que se denominen y regidos por la legislación de cualquier jurisdicción), con o sin garantía, para ser colocados en México, de manera privada o a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y/o en los Estados Unidos de América y/o en otros mercados del extranjero, al amparo de la legislación aplicable en el mercado que corresponda.

XII. Propuesta, discusión y, en su caso, otorgamiento de poderes especiales para la instrumentación de las resoluciones adoptadas por esta Asamblea.

XIII.Designación de delegados especiales de la asamblea.

- I. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del director general elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Ver Documento Anexo

**INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V. (la “Compañía”)**

Ejercicio Social 2017

Es con orgullo que me complace informarles que 2017 ha sido nuestro mejor año hasta la fecha. Hemos tenido la actividad más alta de arrendamiento en nuestra historia y hemos expandido nuestro portafolio estabilizado, gracias a un fuerte crecimiento orgánico y adquisiciones oportunistas, lo que se ha traducido en rendimientos atractivos para nuestros inversionistas. Fue un año de resultados extraordinarios, en tiempos de transformaciones y retos en la economía.

Nuestros ingresos crecieron 20.9% alcanzando US\$ 109.4 millones, lo que supera el rango alto de nuestra estimación inicial. Nuestro portafolio se incrementó en 4.1 millones de pies cuadrados para alcanzar un total de 26.7 millones, lo cual representa un crecimiento de 18.4% respecto al año anterior.

Este año también tuvimos un récord de arrendamiento al llegar a 6.4 millones de pies cuadrados, que se componen de 2.8 millones de nuevos contratos y de 3.6 millones de renovaciones. Como resultado, alcanzamos el nivel histórico más alto de ocupación en el portafolio estabilizado, con 95.3% en 2017. Las renovaciones anticipadas ayudaron a Vesta a alcanzar el mejor perfil de vencimientos de arrendamientos en la industria, con 5.3 años promedio.

Estos logros operativos se tradujeron en los mejores resultados financieros que hemos tenido, alcanzando un margen de UAFIDA de 84.03%. Adicionalmente, me complace señalar que este año fortalecimos nuestro balance reduciendo el costo de la deuda, alargando su plazo y eficientando la estructura de capital.

Todos estos esfuerzos se tradujeron en un incremento del 20.2% en nuestro FFO por acción.

Nuestra disciplinada implementación del plan estratégico Vesta Visión 2020 nos permitirá cumplir los objetivos que hemos establecido y continuar creando valor para nuestros accionistas de manera sostenida. Para este fin, seguimos mejorando nuestra estructura organizacional, para continuar transformándonos en una organización exponencial, expandimos el rol de Guillermo Díaz como *Chief investment and Innovation Officer*. Asimismo, con la convicción de construir una sólida cultura de integridad, evolucionamos el rol de Alfredo Paredes de *Chief Human Resources Officer* a *Chief Integrity Officer*.

En el área de sustentabilidad, hemos reafirmado nuestra estrategia y compromiso, agregando 330 mil pies cuadrados a nuestro portafolio con certificación LEED y logrando el nivel Gold en la certificación *Well Building Standard* de nuestra oficina corporativa. Nuestros programas de responsabilidad social abarcan ya todas las regiones en donde operamos. La Bolsa Mexicana de Valores nos ha reconocido de nuevo, incluyéndonos en su Índice de Sustentabilidad por cuarto año consecutivo. Además, EcoVadis, calificadora de sustentabilidad líder a nivel mundial, nos otorgó el primer lugar en la región de las Américas, en sus reconocimientos de Liderazgo en Sustentabilidad.

Este ha sido un año de intensa actividad y me siento muy complacido de compartir con ustedes que nuestro esfuerzo fue reconocido por *Institutional Investor*, quien nos nombró ganadores en 2017 del primer lugar como CEO y CFO en las categorías globales y de mid-cap de Latinoamérica, y segundo lugar como equipo ejecutivo de empresas de bienes raíces.

Por último, quiero reiterar nuestro compromiso para seguir innovando la plataforma industrial en nuestro país, con la firme convicción de su papel como componente clave del sistema industrial de Norteamérica.

Creemos firmemente que el nuestro, es un país que cuenta con instituciones sólidas, que se han fortalecido de manera especial en las últimas tres transiciones democráticas, lo cual se confirmará una vez más en julio de 2018.

La confianza de ustedes como inversionistas, el esfuerzo de un gran equipo y la resiliencia de nuestro país nos permitieron hacer del 2017 nuestro mejor año.

De igual forma me permito comunicar a ustedes que ninguna de las propiedades del portafolio de la Compañía se vio afectada con motivo del terremoto del 19 de septiembre del presente. Asimismo, como parte de nuestra política de sustentabilidad, llevamos a cabo una serie de actividades en pro de las comunidades afectadas que se encuentran dentro del rango de influencia de nuestras propiedades y que se vieron afectadas por dicho fenómeno.

Una vez dicho esto, y en términos de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores, procedo a presentar a ustedes el informe anual del director general de la Compañía correspondiente al ejercicio social.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Compañía y de sus subsidiarias durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, se llevó a cabo de conformidad con la matriz de objetivos organizacionales que fue establecida para dicho propósito y de acuerdo al Plan Estratégico Vesta Visión 20/20, mismo que fue aprobado por el consejo de administración.

Para el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2018, se han fijado nuevos objetivos organizacionales y estrategias de negocio, que servirán como directriz de las acciones de la Compañía y sus subsidiarias durante dicho ejercicio social.

II. Cumplimiento de acuerdos de la Asamblea y del Consejo

Se informa que todos los acuerdos y resoluciones adoptados por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, fueron debidamente cumplidos y ejecutados dentro de dicho ejercicio social, excepto aquellos que por su propia naturaleza sean de tracto sucesivo; sin embargo, respecto de

estos últimos la Compañía y sus subsidiarias han tomado las acciones correspondientes para su cumplimiento.

III. Auditoría Interna

Durante este año el departamento de auditoría interna de la Compañía trabajó de acuerdo con el estatuto de auditoría interna aprobado por el consejo de administración y llevó a cabo revisiones a proyectos y áreas en específico de la Compañía. Los resultados de dichas revisiones fueron presentados periódicamente al comité de auditoría y la administración está tomando las medidas correspondientes para corregir los hallazgos de dichas auditorías para asegurar que los procesos internos de la Compañía sean cumplidos a cabalidad.

IV. Información y Eventos Relevantes

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

A la fecha no existe ninguna información relevante que haya sido reservada en términos de la Ley del Mercado de Valores.

V. Operaciones de Adquisición de Acciones Propias

- (A) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 25 de marzo de 2015, aprobó el programa de recompra de acciones de la Compañía con la finalidad de implementar el plan de compensación de los ejecutivos de la Compañía hasta por la cantidad de US\$3,000,000.00 (tres millones 00/100) dólares, moneda legal de los Estados Unidos de América.

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no llevó a cabo operaciones de recompra de acciones adicionales a las que hizo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

- (B) Asimismo, Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 2 de marzo de 2017, aprobó una ampliación al programa de recompra de acciones previamente aprobado el día 2 de abril de 2016, para que a partir de dicha fecha, el programa de recompra de acciones alcanzará un total de hasta el equivalente a US\$75'000,000.00 (setenta y cinco millones 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

La siguiente tabla contiene la relación de las transacciones hechas al amparo de dicho programa durante cada trimestre del ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Periodo	# de Acciones	Precio Promedio	Pesos	USD
2016	10,603,349	23.5226	249,418,322	12,136,303
1Q2017	8,883,790	23.5242	208,984,097	10,184,748
2Q2017	1,998,800	26.0831	52,134,861	2,794,560
3Q2017	2,861,295	25.7783	73,759,193	4,134,266
4Q2017	7,592,893	23.9988	182,220,332	9,668,838
2017	21,336,778	24.2351	517,098,484	26,782,412
4Q -> Presente	988,045	23.7579	23,473,875	1,216,782
Total	32,928,172		789,990,681	40,135,497
MTM	5.22%	23.8000	(6,300,187.18)	(325,704)

VI. Acciones Correctivas y de Responsabilidad

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha, se han llevado a cabo las acciones correctivas a los procesos internos de la Compañía, derivadas de los resultados de las revisiones de nuestro departamento de auditoría interna.

No obstante lo anterior, ninguno de los hallazgos por parte del departamento de auditoría interna ha requerido que se inicien acciones de responsabilidad en contra de las personas involucradas en la administración de la Compañía, y en todos los casos, el comité de auditoría los ha verificado a detalle y ha seguido las acciones correctivas determinadas.

VII. Aportaciones de Capital

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

VIII. Pagos de Dividendos

Los dividendos decretados provenientes de ejercicios sociales anteriores, fueron pagados en su integridad de acuerdo con las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas de la Compañía a recomendación del consejo de administración, y en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

IX. Sistemas de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Compañía y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" (por sus siglas en idioma inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

X. Información Financiera

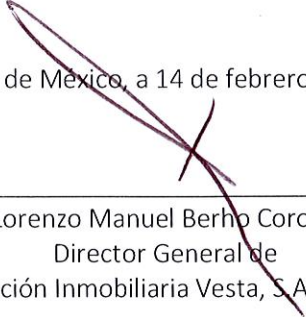
Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que la marcha del negocio de la Compañía y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y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

Como Anexo "1" de este informe, se acompañan: (i) los estados financieros consolidados y auditados de la Compañía y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Compañía y de sus subsidiarias, (ii) el estado de resultados consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias, (iii) un estado de cambios en la situación financiera de la Compañía y de sus subsidiarias durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, (iv) un estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social, expresado de modo consolidado, durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información, y (vi) el reporte del auditor externo de la Compañía respecto de su revisión a los estados financieros consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceras Personas

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, ni la Compañía, ni ninguna de sus subsidiarias inicio procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Compañía y/o a cualquiera de las subsidiarias, fuera de aquellos procedimientos derivados del curso ordinario del negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2018



Lorenzo Manuel Berho Corona
Director General de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

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

Estados financieros
consolidados por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2017, 2016 y
2015, e Informe de los
auditores independientes
del 13 de febrero de 2018



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2017, 2016 y 2015

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La Entidad valúa las propiedades de inversión a su valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión mediante técnicas complejas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado las cuales contienen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Para llevar a cabo lo mencionado anteriormente involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones, ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión del año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 8 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

C. B. C. Pedro Luis Castañeda Herrera

13 de febrero de 2018



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2017	2016	2015
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 91,001,709	\$ 50,720,751	\$ 27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	5	677,828	613,015	203,563,025
Impuestos por recuperar	6	26,678,697	21,794,481	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	5,221,517	7,028,975	4,148,109
Pagos anticipados		369,675	37,191	505,450
Depósitos en garantía		-	-	2,750,579
Total del activo circulante		<u>123,949,426</u>	<u>80,194,413</u>	<u>259,534,798</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	1,701,006,371	1,415,714,762	1,214,930,005
Equipo de oficina - Neto		1,868,778	1,965,192	1,842,468
Instrumentos financieros derivados	14.8	827,251	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,440,163	2,920,475	1,210,131
Total del activo no circulante		<u>1,708,142,563</u>	<u>1,420,600,429</u>	<u>1,217,982,604</u>
Total activos		<u>\$ 1,832,091,989</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ -	\$ -	\$ 298,069,960
Intereses por pagar		3,772,187	1,609,233	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		4,082,166	1,795,748	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		344,599	550,557	314,896
Gastos acumulados		3,821,201	1,981,263	1,698,410
Total del pasivo circulante		<u>12,020,153</u>	<u>5,936,801</u>	<u>304,694,861</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	9	581,994,879	340,871,417	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos		11,539,472	8,868,661	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	204,205,361	185,733,064	144,140,530
Total del pasivo a largo plazo		<u>797,739,712</u>	<u>535,473,142</u>	<u>198,035,557</u>
Total del pasivo		<u>809,759,865</u>	<u>541,409,943</u>	<u>502,730,418</u>
Contingencias y litigios	17			
Capital contable:				
Capital social	10	439,843,107	450,880,150	455,741,735
Prima en suscripción de acciones		327,270,539	343,037,228	349,557,056
Utilidades retenidas		288,671,405	201,751,251	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones		3,300,560	1,973,372	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(37,332,563)	(38,257,102)	(17,397,035)
Valuación de instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Total del capital contable		<u>1,022,332,124</u>	<u>959,384,899</u>	<u>974,786,984</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 1,832,091,989</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

	Nota	2017	2016	2015
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 109,427,282	\$ 90,511,822	\$ 78,562,329
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(4,106,403)	(3,384,389)	(2,576,520)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(886,688)	(992,057)	(953,487)
Utilidad bruta		104,434,191	86,135,376	75,032,322
Gastos de administración	12.2	(13,911,938)	(11,236,676)	(9,832,480)
Depreciación		(356,727)	(322,627)	(188,267)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		55,171	3,368,382	6,138,652
Otros ingresos (gastos)		449,193	722,439	639,637
Costos por emisión de deuda		(395,559)	(947,875)	-
Gasto por intereses		(19,668,274)	(19,862,673)	(23,373,256)
Pérdida cambiaria		2,897,256	(24,781,506)	(45,820,677)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		84,058,105	67,004,611	31,444,058
Total otros ingresos (gastos)		67,395,892	25,503,378	(30,971,586)
Utilidad antes de impuestos		157,561,418	100,079,451	34,039,989
Impuestos a la utilidad	13.1	(31,531,237)	(54,996,658)	(37,865,161)
Utilidad (pérdida) del año		126,030,181	45,082,793	(3,825,172)
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta		924,539	(20,860,067)	(20,930,806)
		1,503,615	(20,860,067)	(20,930,806)
Utilidad (pérdida) integral del año		\$ 127,533,796	\$ 24,222,726	\$ (24,755,978)
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	11	\$ 0.207	\$ 0.072	\$ (0.006)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(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 31 de enero de 2015	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 211,640,460	\$ 323,764	\$ 3,533,771	\$ -	\$ 797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	-	224,059,555
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	-	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	455,741,735	349,557,056	185,494,148	1,391,080	(17,397,035)	-	974,786,984
Pagos basados en acciones	-	-	-	860,125	-	-	860,125
Acciones adjudicadas	104,640	173,193	-	(277,833)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	-	(28,825,690)
Recompra de acciones	(4,966,225)	(6,693,021)	-	-	-	-	(11,659,246)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	45,082,793	-	(20,860,067)	-	24,222,726
Saldos al 31 de diciembre de 2016	450,880,150	343,037,228	201,751,251	1,973,372	(38,257,102)	-	959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	126,030,181	-	924,539	579,076	127,533,796
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 439,843,107	\$ 327,270,539	\$ 288,671,405	\$ 3,300,560	\$ (37,332,563)	\$ 579,076	\$ 1,022,332,124

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En dólares americanos)

	2017	2016	2015
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 157,561,418	\$ 100,079,451	\$ 34,039,989
Ajustes por:			
Depreciación	356,727	322,627	188,267
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(84,058,105)	(67,004,611)	(31,444,058)
Efectos de conversión	(2,897,256)	24,781,506	45,820,677
Ingreso por intereses	(55,171)	(3,368,382)	(6,138,652)
Gasto por intereses	19,668,274	19,862,673	23,373,256
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	1,477,158	- 860,125	1,067,316
Ajustes al Capital de Trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1,807,458	(2,880,866)	3,357,117
Impuestos por recuperar	(14,325,040)	(6,147,505)	(1,492,217)
Pagos anticipados	(332,484)	468,259	(58,298)
Depósitos en garantía otorgados	-	-	(379,428)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,363,652	(190,045)	736,254
Depósitos en garantía recibidos	-	1,662,683	1,499,869
Gastos acumulados	1,839,939	553,705	62,049
Impuestos a la utilidad pagados	(2,242,043)	(722,775)	(1,943,319)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>82,164,527</u>	<u>68,276,845</u>	<u>68,688,822</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(196,210,053)	(157,437,522)	(116,674,635)
Adquisición de equipo de oficina	(260,314)	(716,203)	(1,609,395)
Activos financieros con fines de negociación	(64,813)	178,168,504	(154,357,714)
Intereses cobrados	55,171	3,368,382	6,138,652
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(196,480,009)</u>	<u>23,383,161</u>	<u>(266,503,092)</u>
Actividades de financiamiento:			
Emisión de capital	-	-	224,059,555
Depósitos en garantía pagados	(1,519,688)	(1,672,342)	-
Depósitos en garantía cobrados	2,670,811	2,750,579	-
Intereses pagados	(15,907,052)	(21,455,480)	(23,239,628)
Pago de deuda a largo plazo	-	(298,069,960)	(8,629,108)
Dividendos pagados	(39,110,027)	(28,825,690)	(22,321,140)
Recompra de acciones	(26,953,702)	(11,659,246)	(998,633)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	243,000,000	300,000,000	47,500,000
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(3,474,806)	(5,817,632)	(850,951)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>158,705,536</u>	<u>(64,749,771)</u>	<u>215,520,095</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>(4,109,096)</u>	<u>(3,896,537)</u>	<u>61,770</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	40,280,958	23,013,698	17,767,595
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>51,456,063</u>	<u>28,442,365</u>	<u>10,674,770</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 4	<u>\$ 91,737,021</u>	<u>\$ 51,456,063</u>	<u>\$ 28,442,365</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

El 28 de Enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,272,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla "S" bajo el "Securities Act of 1933". El precio de la oferta fue de 27 pesos mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión ascendieron a \$224,059,555 neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de Febrero de 2015.

El día 22 de julio de 2016 la Entidad obtuvo un contrato de crédito a cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de este préstamo fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolving de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2016, no ha sido usada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrato una nueva deuda a 10 años con Metrolita Life Insurance Company ("Metlife") por \$150,000,000. Los recursos de ambos créditos mencionados fueron utilizados por la Entidad para el pago de la deuda a largo plazo con Blackstone.

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

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

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



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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad no ha aplicado estas modificaciones ya que se consideran no materiales para los estados financieros consolidados.

2.1 IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

IFRS 9	Instrumentos Financieros ¹
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (y las aclaraciones correspondientes) ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones ¹
Modificaciones a la IAS 40	Transferencia de propiedades de inversión ¹
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado ¹

1 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

2 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

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

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



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

La administración de la Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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

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

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

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

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto la administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de la NIIF 15 tenga un impacto significativo en los montos informados y las revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad



IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

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

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

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

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

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



3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:
- (i) El pasivo original es dado de baja;
 - (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de modificación; y
 - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

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

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La administración de la Entidad no espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación especifica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.



3. Políticas contables significativas

3.1 *Declaración de cumplimiento*

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

3.2 *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

3.3 *Bases de consolidación de los estados financieros*

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

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

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



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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

3.4 Transacciones en moneda extranjera

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

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



Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

3.5 *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.

3.6 *Instrumentos financieros*

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

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

3.6.1 Activos financieros

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

3.6.2 Activos financieros a FVTPL

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

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



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

La Entidad no tiene ningún activo a FVTPL.

3.6.3 Método de interés efectivo en activos financieros

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

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

3.6.4 Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

3.6.5 Baja de un activo financiero

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

3.7 *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.

3.8 *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.

3.9 *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 12). 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.

3.10 *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.

3.11 *Pasivos financieros*

3.11.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("a FVTPL") o como otros pasivos financieros.

3.11.2 Pasivos financieros en FVTPL

Los pasivos financieros se clasifican como a FVTPL cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente que puede ser pagada por una adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenida para negociación, o (iii) se designa como en FVTPL.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha incurrido principalmente con el propósito de recomprarlo en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.



Un pasivo financiero distinto de un pasivo financiero mantenido para negociación o contraprestación contingente que puede ser pagado por una adquirente como parte de una combinación de negocios puede designarse como a FVTPL en el reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su rendimiento se evalúa a valor razonable, de conformidad con la gestión de riesgos o la estrategia de inversión documentada de la Entidad, y la información sobre la agrupación es provisto internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y el IAS 39 permite que todo el contrato combinado sea designado como FVTPL.

Los pasivos financieros a FVTPL se expresan a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida que surja en la nueva medición se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 14.

3.11.3 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

3.11.4 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 valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

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

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

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



3.13 *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

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

3.14 *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.

3.15 *Beneficios a empleados por terminación*

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



3.16 *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 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.

3.17 *Arrendamientos*

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

La Entidad como arrendador

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

3.18 *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.



3.18.1 Impuesto a la utilidad causados

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

3.18.2 Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo 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.

3.18.3 Impuestos causados y diferidos

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

3.19 *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.



3.20 *Utilidad por acción*

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

3.21 *Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

3.1 *Valuación de propiedades de inversión*

Como se describe en la Nota 8, 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 8 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 8 y 14.

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

4. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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



	2017	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 90,415,448	\$ 48,054,432	\$ 21,632,285
Efectivo restringido circulante	586,261	2,666,319	6,112,770
	<u>91,001,709</u>	<u>50,720,751</u>	<u>27,745,055</u>
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	697,310
	<u>\$ 91,737,021</u>	<u>\$ 51,456,063</u>	<u>\$ 28,442,365</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones se clasifican de acuerdo con su período de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el período de tiempo en que se cumplen dichas restricciones. El efectivo restringido no corriente se clasificó dentro de los depósitos de garantía incluidos en los estados consolidados de situación financiera consolidados.

5. Activos financieros con fines de negociación

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

6. Impuestos por recuperar

	2017	2016	2015
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 15,100,478	\$ 10,438,157	\$ 9,216,603
ISR por recuperar	11,145,715	11,320,220	11,541,336
Otras cuentas por cobrar	<u>432,504</u>	<u>36,104</u>	<u>64,641</u>
	<u>\$ 26,678,697</u>	<u>\$ 21,794,481</u>	<u>\$ 20,822,580</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2017	2016	2015
0-30 días	\$ 4,508,045	\$ 4,541,467	\$ 2,955,085
30-60 días	223,456	1,588,869	424,763
60-90 días	229,591	551,533	332,338
Más de 90 días	<u>260,425</u>	<u>347,106</u>	<u>435,923</u>
Total	<u>\$ 5,221,517</u>	<u>\$ 7,028,975</u>	<u>\$ 4,148,109</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 86%, 64% y 71% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015, respectivamente, están al corriente.



Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 60 representan el 4%, 23% y 10% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 4%, 8% y 8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 5%, 5% y 11% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 31 de diciembre de 2017 es \$283,538, la cual fue creada en 2017 y 2016. Durante el 2015 no se crearon reservas para cuentas incobrables.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,093,433 que equivale al 40%, \$2,040,061 que equivale al 29% y \$830,135 que equivale al 20%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 7%, 11% y 12% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

7.4 Contratos de arrendamiento

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

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Antes de un año	\$ 155,696,225	\$ 100,997,236	\$ 85,322,145
Después de un año y antes de 3 años	283,657,472	170,779,851	145,954,674
Después de 3 años y antes de 5 años	345,303,613	191,181,511	147,512,967
Después de 5 años	<u>177,311,050</u>	<u>159,893,939</u>	<u>140,891,280</u>
	<u>\$ 961,968,360</u>	<u>\$ 622,852,537</u>	<u>\$ 519,681,066</u>



8. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2017: 9.35% 2016: 9.75% 2015: 9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2017: 8.75% 2016: 9.00% 2015: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado. México: 4.10% en 2017 3.5% en 2016 y 3.4% en 2015 U.S.: 2.1% en 2017, 2.2% en 2016 y 2.1% en 2015	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	De 12 meses en promedio	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	Dependiendo del parque/Estado	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	2017: 18.80 2016: 20.00 2015: 16.03	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	Precio promedio ponderado por acre en 2017 \$111,786 y \$105,893 en 2016.	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre		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:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Terreno y construcción	\$ 1,679,059,000	\$ 1,393,000,000	\$ 1,198,208,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	18,815,371	9,652,444	2,770,159
Reserva territorial	87,631,000	79,377,000	58,602,000
	1,785,505,371	1,482,029,444	1,259,581,142
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(84,499,000)	(66,314,682)	(44,651,137)
Saldo al final del año	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005



La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del año	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822
Adiciones	195,132,819	158,013,760	103,125,702
Propiedades de inversión vendidas		-	-
Efecto de conversión de moneda extranjera	6,100,685	(24,233,614)	(20,992,577)
Ganancia por revaluación	<u>84,058,105</u>	<u>67,004,611</u>	<u>31,444,058</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,701,006,371</u>	<u>\$ 1,415,714,762</u>	<u>\$ 1,214,930,005</u>

Un total de \$1,077,234 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2016 no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2017 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo del mismo año; al 31 de Diciembre de 2017 no había montos no pagados por adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2015, un total de \$500,996 correspondientes a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas; estas adiciones fueron pagadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 41 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 31 de diciembre de 2017). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados) y 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.3%, 89.2% y 86.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 las propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados), 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) y 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 8.7%, 8.9% y 14.31% del total del área rentable de la Entidad.

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



9. Deuda a largo plazo

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

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

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

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Julio 2016	\$ 150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000	\$ -
Julio 2016	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	-
Julio 2015	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000	47,500,000
Septiembre 2017	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	-	-
Septiembre 2017	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	-	-
Noviembre 2017	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	-	-
Septiembre 2003	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,990,21
Abril 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	1,393,07
Agosto 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,437,48
Agosto 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	10,247,11
Noviembre 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	21,237,47
Marzo 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	7,767,32
Julio 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	47,256,94
Julio 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	10,609,96
Septiembre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	8,961,72
Octubre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	6,887,22
Noviembre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	8,006,03
Noviembre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	11,343,15
Mayo 2007	-	-	-	Agosto 2016	-	-	5,475,46
Septiembre 2007	-	-	-	Agosto 2016	-	-	6,905,00
Abril 2008	-	-	-	Agosto 2016	-	-	28,271,02
Abril 2008 *	-	-	-	Agosto 2016	-	-	1,437,78
Agosto 2008	-	-	-	Agosto 2016	-	-	11,718,52
Agosto 2008	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,570,01
Agosto 2009	-	-	-	Agosto 2016	-	-	5,431,32
Abril 2009	-	-	-	Agosto 2016	-	-	16,167,11
Diciembre 2009	-	-	-	Agosto 2016	-	-	24,171,52
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	16,778,32
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	24,392,62
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,364,21
Marzo 2013	-	-	-	Agosto 2016	-	-	5,248,92
					590,500,000	347,500,000	345,569,94
					-	-	(298,069,94)
					(8,505,121)	(6,628,583)	(810,92)
					\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 46,689,02

Menos: porción circulante
Menos: Costos directos de emisión de deuda

Total de deuda a largo plazo

*Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.



- (1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.
- (2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de Septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (4) El 1 de Noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de Diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2017.

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

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

A partir de diciembre de 2017	\$	123,019
A partir de diciembre de 2019		763,388
A partir de diciembre de 2020		791,939
A partir de diciembre de 2021		833,388
Después		587,988,266
Menos: Costo de emisión directa		(8,505,121)
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>581,994,879</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	2017		2016		2015	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>	<u>621,092,663</u>	<u>450,876,454</u>	<u>631,132,923</u>	<u>455,738,039</u>
Total	<u>600,267,388</u>	<u>\$439,843,107</u>	<u>621,097,663</u>	<u>\$450,880,150</u>	<u>631,137,923</u>	<u>\$455,741,735</u>



La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. Al 31 de Diciembre de 2017, 2016 y 2015, había un total de 20,948,945, 10,203,349 y 586,200 acciones en tesorería, respectivamente.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 631,137,923	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056
Acciones adjudicadas	163,089	104,640	173,193
Recompra de acciones	<u>(10,203,349)</u>	<u>(4,966,225)</u>	<u>(6,693,021)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	621,097,663	450,880,150	343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(20,948,945)</u>	<u>(11,095,244)</u>	<u>(15,858,458)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 600,267,388</u>	<u>\$ 439,843,107</u>	<u>\$ 327,270,539</u>

10.3 Dividendos decretados

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

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de Abril de 2016, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 19 de Abril de 2016.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, se decretó el pago de un dividendo de \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140, el cual fue pagado en efectivo el 30 de abril de 2015.

11. Utilidad por acción

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

	2017		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción por acción
Utilidad del año	<u>\$ 126,030,181</u>	<u>\$ 609,850,516</u>	<u>\$ 0.207</u>



2016			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del año	\$ <u>45,082,793</u>	<u>630,259,650</u>	\$ <u>0.072</u>
2015			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del año	\$ <u>(3,825,172)</u>	<u>622,206,426</u>	\$ <u>(0.006)</u>

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la utilidad básica y diluida por acción son la misma debido a que solo existen 1,253,358 y 226,159 instrumentos considerados potencialmente dilutivos y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, todos los instrumentos potencialmente dilutivos son considerados anti-dilutivos debido a que la Entidad incurrió en una pérdida en el año.

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 1,285,697	\$ 1,090,743	\$ 943,499
Seguros	366,613	302,400	274,669
Mantenimiento	873,367	748,043	468,528
Mantenimiento estructural	168,502	-	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,412,224	1,243,203	889,824
	<u>\$ 4,106,403</u>	<u>\$ 3,384,389</u>	<u>\$ 2,576,520</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 268,448	\$ 293,602	\$ 343,443
Seguros	53,731	51,280	52,879
Mantenimiento	100,440	148,689	91,689
Otros gastos relacionados con las propiedades	464,069	498,486	465,476
	<u>886,688</u>	<u>992,057</u>	<u>953,487</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 4,993,091</u>	<u>\$ 4,376,446</u>	<u>\$ 3,530,007</u>



12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Beneficios a los empleados y otros	\$ 7,849,558	\$ 6,270,379	\$ 5,044,294
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,282,256	1,212,794	902,242
Honorarios de adquisición de propiedades	359,832	352,357	358,903
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	209,168	181,309	160,695
Gastos de mercadotecnia	1,328,200	1,136,642	1,078,389
Otros	1,405,893	1,223,070	1,220,641
	12,434,907	10,376,551	8,765,164
Incentivo a largo plazo - Nota 16	1,477,031	860,125	1,067,316
	<u>\$ 13,911,938</u>	<u>\$ 11,236,676</u>	<u>\$ 9,832,480</u>

13. **Impuestos a la utilidad**

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

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 15,137,320	\$ 6,134,040	\$ 2,501,584
Diferido	16,393,917	48,862,618	35,363,577
Total de impuestos diferidos	<u>\$ 31,531,237</u>	<u>\$ 54,996,658</u>	<u>\$ 37,865,161</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(6)%	27%	90%
Efectos de la inflación	(5)%	(4)%	(12)%
Otros	1%	2%	3%
Tasa efectiva	<u>20%</u>	<u>55%</u>	<u>111%</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (207,074,235)	\$ (199,134,089)	\$ (160,640,067)
Pérdidas fiscales por amortizar	4,097,337	14,205,287	15,635,979
Otras provisiones y pagos anticipados	(1,228,463)	(804,262)	863,558
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (204,205,361)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>



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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)
Movimientos incluidos en resultados	(16,393,916)	(48,862,618)	(35,363,577)
Movimientos incluidos en capital	-	-	2,545,905
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(2,078,381)</u>	<u>7,270,084</u>	<u>4,318,262</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (204,205,361)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>

13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2023	\$ 2,024,588
2025	2,729,064
2026	<u>8,904,140</u>
	<u>\$ 13,657,792</u>

14. Instrumentos financieros

14.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

14.2 Índice de endeudamiento

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



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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deuda	\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 344,759,009
Efectivo y equivalentes de efectivo	(91,737,021)	(51,456,063)	(28,442,365)
Activos financieros con fines de negociación	(677,828)	(613,015)	(203,563,025)
Deuda neta	489,580,030	288,802,339	112,753,619
Capital	1,022,332,124	959,384,899	974,786,984
Índice de deuda neta a capital	48%	30%	12%

14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 4, impuestos por recuperar así como las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en las Notas 6 y 7, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 5. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 9.

14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés (a pesar de que actualmente la Entidad solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Entidad no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

14.5 Riesgo de mercado

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

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

14.6 Administración del riesgo cambiario

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



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

	2017	2016	2015
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	19.7354	20.6640	17.2065
Pesos por dólar promedio durante el año	18.9302	18.6567	15.8546
Activos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	651,151,481	515,823,400	3,982,261,268
Dólares Americanos	\$ 445,751	\$ 335,050	\$ 361,656
Pasivos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	51,171,796	22,097,747	11,669,674
Dólares Americanos	\$ 26,992,726	\$ 26,992,726	\$ 38,691,165

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	2017	2016	2015
Impacto en resultados			
Peso mexicano - 10% de incremento - ganancia	\$ (2,763,745)	\$ (2,654,782)	\$ (20,978,286)
Peso mexicano - 10% de depreciación - pérdida	3,377,910	2,172,094	25,640,127
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(52,391,517)	(33,932,951)	(45,868,530)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	52,391,517	33,932,951	45,868,530

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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



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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2017	Valor principal nacional 2017	Activos de valor razonable (pasivos) 2017
Contratos fijos de pagos sobresalientes	1.944	\$ 150,000,000	\$ 827,251

14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 40%, 29% y el 20% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 7%, 11% y 17% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo	4.27%	\$ 5,730,059	\$ 18,218,243	\$150,000,000	\$440,500,000	\$590,500,000
Intereses		-	-	88,394,936	66,727,678	179,070,916
		<u>\$ 5,730,059</u>	<u>\$ 18,218,243</u>	<u>\$238,394,936</u>	<u>\$507,227,678</u>	<u>\$769,570,916</u>



14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

14.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es de \$590,500,000, \$347,500,000 y \$357,219,742 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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:

	2017	2016	2015
Beneficios a corto plazo	\$ 3,804,628	\$ 4,244,235	\$ 3,932,214
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,477,031</u>	<u>860,215</u>	<u>1,067,316</u>
	<u>\$ 5,281,659</u>	<u>\$ 5,104,450</u>	<u>\$ 4,999,530</u>

16. **Pagos basados en acciones**

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

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

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

El número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de Enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.



- ii. El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa.
- iii. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.
- iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se otorgaron un total de 637,200 y 863,499 acciones, respectivamente. Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2015 no hubo acciones otorgadas; sin embargo, fue registrado un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, *pagos basados en acciones*, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,430,143	\$ 840,985	\$ 773,382
Plan de Incentivo 2014	<u>46,888</u>	<u>19,140</u>	<u>293,934</u>
Total	<u>\$ 1,477,031</u>	<u>\$ 860,125</u>	<u>\$ 1,067,316</u>

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



16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2017 existen un total de 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 23 meses.

17. **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 36 años respectivamente.

18. **Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



- II. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Ver Documento Anexo

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

EJERCICIO SOCIAL 2017

Con fundamento en el artículo 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio presenta a la asamblea general de accionistas de la Sociedad, el siguiente:

INFORME ANUAL

I. Informe del Comité de Prácticas Societarias.

Como Anexo "1" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y está de acuerdo con el contenido del mismo en todas sus partes, por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

II. Informe del Comité de Auditoría.

Como Anexo "2" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de auditoría de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y está de acuerdo con el contenido del mismo en todas sus partes, por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

III. Opinión respecto del Informe del Director General.

Como Anexo "3" de este documento, se acompaña el informe presentado por el director general de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores, así como copia del dictamen emitido por el auditor externo de la Sociedad en relación con la auditoría a los estados financieros de la Sociedad y de sus subsidiarias elaborados con motivo del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

En relación con dicho informe del director general, después de haber concluido la revisión del mismo, este consejo de administración opina que el informe del Director General: (i) cumple con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores especialmente con lo establecido en el art 42 fracción II inciso e), (ii) confirma la aplicación de los controles internos en relación con la información y el registro de las operaciones de la Sociedad y sus subsidiarias, (iii) expresa de modo claro los asuntos relativos a la marcha del negocio y (iv) incluye la información financiera que la Sociedad y sus subsidiarias deben de someter a la aprobación de la asamblea general de accionistas.

Asimismo, con base en el dictamen del auditor externo de la Sociedad y en el informe del director general, se concluye que: (1) las políticas y criterios y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la Sociedad, (2) dichas políticas y criterios han sido consistentemente aplicadas en la información que ha presentado del director general, y (3)

la información presentada por el director general refleja razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

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

IV. Informe del Comité de Inversión.

Como Anexo "4" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de inversión de la Sociedad, en relación con el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

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

V. Informe del Comité de Ética

Como Anexo "5" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de ética de la Sociedad, en relación con el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

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

VI. Informe del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Como Anexo "6" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad, en relación con el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

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

VII. Informe del Comité de Deuda y Capital

Como Anexo "7" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de deuda y capital de la Sociedad, en relación con el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

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

VIII. Principales Políticas y Criterios Contables y de Información.

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

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

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

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

d) Todas las transacciones intercompañías son eliminadas una vez que son consolidadas financieramente.

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

f) El dólar de los Estados Unidos de América ha sido establecido como la moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias, excepto por lo que hace a WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V., cuya moneda funcional es el Peso. No obstante lo anterior, los registros contables de mantienen en Pesos, moneda nacional. Las diferencias en activos monetarios son reconocidas como ganancia o pérdida en el periodo en el que suceden.

g) Las responsabilidades laborales son registradas conforme se devengan.

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y adoptó resoluciones específicas en relación con los temas que a continuación se listan, los cuales no corresponden al curso ordinario de la administración de la Sociedad.

- La aprobación para la celebración de un contrato de crédito con *Metropolitan Life Insurance* ("Metlife") por la cantidad de US\$118 millones de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América y la constitución de un fideicomiso de garantía y aportación de inmuebles por parte de algunas de las subsidiarias de la Sociedad para garantizar dicho crédito.
- La aprobación para la una colocación privada de deuda por un monto de US\$125 millones de dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América, para su colocación entre un número reducido de inversionistas teniendo a Citi Bank como agente de la colocación.
- Aprobación del programa de recompra de acciones de la Sociedad y recomendación a la Asamblea General de Accionistas para su aprobación.

- Aprobación una inversión de hasta la cantidad de US\$73.5 millones de dólares, moneda de los Estados Unidos de América, para la adquisición de un portafolio de 21 edificios industriales comprendiendo un área bruta rentable de 1'341,785 pies cuadrados, ubicado en la ciudad de Tijuana, Baja California.
- Comenzó el estudio de la conveniencia de separar los roles de presidente del consejo de administración del cargo de director general, con el fin de adoptar mejores prácticas corporativas.

X. Eventos Subsecuentes

Con posterioridad al cierre del ejercicio social comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, este consejo de administración, a recomendación del comité de prácticas societarias, analizó y aprobó la adopción de: (i) la política de sustentabilidad de la Sociedad (copia de la cual se acompaña como Anexo "8"), y (ii) la política de sucesión para el cargo de director general de la Sociedad (copia de la cual se acompaña como Anexo "9").

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2018

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



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

Ejercicio Social 2017

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

Con fundamento en lo previsto por el artículo 43 fracción de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a su consideración el reporte anual de actividades del comité de prácticas societarias durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

El comité de prácticas societarias durante el ejercicio social de 2017 revisó las evaluaciones de desempeño y paquetes generales de compensación de los empleados de la Sociedad.

I. Actividades

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017, el comité de prácticas societarias se reunió en las fechas listadas y adoptó las resoluciones que se resumen a continuación.

A. 6 de octubre de 2017:

1. Revisión de progreso en la estrategia de la Sociedad "Vesta Visión 2040".
2. Comenzó el análisis del progreso del plan de sucesión.
3. Resolvió una actualización al paquete de compensación de ciertos empleados clave.
4. Tomó nota sobre el asunto relativo a ciertos exempleados de la Sociedad que se están constituyendo como un competidor.

B. 22 de noviembre de 2017:

1. Revisión del incremento del número de empleados de la Sociedad.
2. Aprobó el ajuste general al salario para el 2018.
3. Aprobó un monto adicional para el incremento de salario de ciertos empleados considerando su desempeño individual.
4. Aprobó las condiciones generales de trabajo y la adquisición y asignación de automóviles a ciertos empleados de la Sociedad.
5. Aprobó un incremento al monto propuesto de acciones para el plan de incentivo a largo plazo para ejecutivos y aprobó la revisión de este incremento de modo anual durante los próximos 2 años.
6. Aprobó el pago del bono de desempeño a ciertos ejecutivos.
7. Continuar discusiones sobre el plan de sucesión del director general.

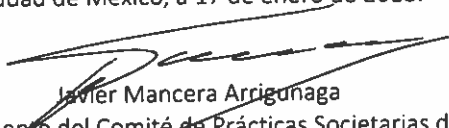
C. 18 de diciembre de 2017:

1. Recomendación para que el consejo de administración para aprobar el plan de sucesión del director general.
2. Determinación de proceder con entrevistas individuales para los candidatos para ocupar el puesto de director general.



- II. Transacciones con Partes Relacionadas. Durante el ejercicio social de 2017, el comité no tuvo conocimiento de transacciones con partes relacionadas distintas de aquellas entre las subsidiarias de la Sociedad, las cuales fueron verificadas por el auditor externo y reveladas como parte de la auditoría anual de los estados financieros de la Sociedad.
- III. Renuncias. Durante el ejercicio social de 2017, el comité no otorgó o recomendó ninguna renuncia para que cualquier ejecutivo para beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018.


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



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

Ejercicio Fiscal 2017

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017.

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2017, se llevó a cabo de acuerdo a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de mejores prácticas corporativas y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017, el comité de auditoría se reunió regularmente en las fechas y adoptó las resoluciones que a continuación se resumen.

I. Reuniones y Aprobaciones

A. 13 de febrero de 2017:

- i) Recomendó al consejo de administración la aprobación y recomendación a la Asamblea general de accionistas de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016.
- ii) Revisión del presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión del reporte de auditoría interna respecto del área de recursos humanos.

B. 24 de abril de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del cierre del primer trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- ii) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

C. 24 de julio de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo de segundo trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- iv) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.

- v) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

D. 24 de octubre de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo de tercer trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- ii) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

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

II. Control Interno de la Sociedad

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

La Sociedad y sus subsidiarias, tiene un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos.

III. Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2017, hubo ciertas diferencias en algunas políticas de registro contable de la Sociedad; por lo que la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos para cada caso.

IV. Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de sus socios de auditoría los señores Erick Calvillo y Pedro Luis Castañeda Herrera, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

Se hace notar el cambio del socio encargado de auditar los estados financieros de la Sociedad y de sus subsidiarias, con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y por el artículo 83 fracción X de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado de, y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017.

V. Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, el auditor externo proveyó servicios relacionados con la verificación de información a ser sometida como parte de devoluciones de impuestos a las

autoridades fiscales aplicables, los cuales que fueron prestados en condiciones de Mercado y en los términos acordados entre la Sociedad y el auditor externo.

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

VI. Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

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

VII. Comentarios de las Auditorías Internas y Externas.

Durante el ejercicio fiscal de 2017, el departamento de auditoría interna de la Sociedad llevó a cabo diversas revisiones a áreas y proyectos específicos de la Sociedad y sus subsidiarias de acuerdo al estatuto de auditoría interna sometido a este comité y aprobado por el consejo de administración de la Sociedad.

Los resultados de dichas revisiones fueron sometidos al comité de auditoría durante sus reuniones periódicas en el ejercicio fiscal 2017, y el departamento de auditoría interna dio seguimiento a dichos resultados, informando periódicamente al comité de auditoría sobre el progreso de las medidas preventivas y correctivas adoptadas por la administración.

Los comentarios del departamento de auditoría interna, han sido atendidos en el curso ordinario del negocio por las áreas respectivas de acuerdo a las recomendaciones hechas en cada caso.

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

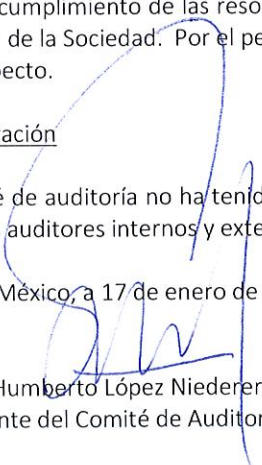
IX. Seguimiento de Resoluciones

El comité de auditoría monitorea el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración de la Sociedad. Por el periodo objeto de este reporte, el comité de auditoría no expresa observaciones al respecto.

X. Diferencias con la Administración

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

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018


José Humberto López Niederer
Presidente del Comité de Auditoría

**INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V. (la “Compañía”)**

Ejercicio Social 2017

Es con orgullo que me complace informarles que 2017 ha sido nuestro mejor año hasta la fecha. Hemos tenido la actividad más alta de arrendamiento en nuestra historia y hemos expandido nuestro portafolio estabilizado, gracias a un fuerte crecimiento orgánico y adquisiciones oportunistas, lo que se ha traducido en rendimientos atractivos para nuestros inversionistas. Fue un año de resultados extraordinarios, en tiempos de transformaciones y retos en la economía.

Nuestros ingresos crecieron 20.9% alcanzando US\$ 109.4 millones, lo que supera el rango alto de nuestra estimación inicial. Nuestro portafolio se incrementó en 4.1 millones de pies cuadrados para alcanzar un total de 26.7 millones, lo cual representa un crecimiento de 18.4% respecto al año anterior.

Este año también tuvimos un récord de arrendamiento al llegar a 6.4 millones de pies cuadrados, que se componen de 2.8 millones de nuevos contratos y de 3.6 millones de renovaciones. Como resultado, alcanzamos el nivel histórico más alto de ocupación en el portafolio estabilizado, con 95.3% en 2017. Las renovaciones anticipadas ayudaron a Vesta a alcanzar el mejor perfil de vencimientos de arrendamientos en la industria, con 5.3 años promedio.

Estos logros operativos se tradujeron en los mejores resultados financieros que hemos tenido, alcanzando un margen de UAFIDA de 84.03%. Adicionalmente, me complace señalar que este año fortalecimos nuestro balance reduciendo el costo de la deuda, alargando su plazo y eficientando la estructura de capital.

Todos estos esfuerzos se tradujeron en un incremento del 20.2% en nuestro FFO por acción.

Nuestra disciplinada implementación del plan estratégico Vesta Visión 2020 nos permitirá cumplir los objetivos que hemos establecido y continuar creando valor para nuestros accionistas de manera sostenida. Para este fin, seguimos mejorando nuestra estructura organizacional, para continuar transformándonos en una organización exponencial, expandimos el rol de Guillermo Díaz como *Chief investment and Innovation Officer*. Asimismo, con la convicción de construir una sólida cultura de integridad, evolucionamos el rol de Alfredo Paredes de *Chief Human Resources Officer* a *Chief Integrity Officer*.

En el área de sustentabilidad, hemos reafirmado nuestra estrategia y compromiso, agregando 330 mil pies cuadrados a nuestro portafolio con certificación LEED y logrando el nivel Gold en la certificación *Well Building Standard* de nuestra oficina corporativa. Nuestros programas de responsabilidad social abarcan ya todas las regiones en donde operamos. La Bolsa Mexicana de Valores nos ha reconocido de nuevo, incluyéndonos en su Índice de Sustentabilidad por cuarto año consecutivo. Además, EcoVadis, calificadora de sustentabilidad líder a nivel mundial, nos otorgó el primer lugar en la región de las Américas, en sus reconocimientos de Liderazgo en Sustentabilidad.

Este ha sido un año de intensa actividad y me siento muy complacido de compartir con ustedes que nuestro esfuerzo fue reconocido por *Institutional Investor*, quien nos nombró ganadores en 2017 del primer lugar como CEO y CFO en las categorías globales y de mid-cap de Latinoamérica, y segundo lugar como equipo ejecutivo de empresas de bienes raíces.

Por último, quiero reiterar nuestro compromiso para seguir innovando la plataforma industrial en nuestro país, con la firme convicción de su papel como componente clave del sistema industrial de Norteamérica.

Creemos firmemente que el nuestro, es un país que cuenta con instituciones sólidas, que se han fortalecido de manera especial en las últimas tres transiciones democráticas, lo cual se confirmará una vez más en julio de 2018.

La confianza de ustedes como inversionistas, el esfuerzo de un gran equipo y la resiliencia de nuestro país nos permitieron hacer del 2017 nuestro mejor año.

De igual forma me permito comunicar a ustedes que ninguna de las propiedades del portafolio de la Compañía se vio afectada con motivo del terremoto del 19 de septiembre del presente. Asimismo, como parte de nuestra política de sustentabilidad, llevamos a cabo una serie de actividades en pro de las comunidades afectadas que se encuentran dentro del rango de influencia de nuestras propiedades y que se vieron afectadas por dicho fenómeno.

Una vez dicho esto, y en términos de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores, procedo a presentar a ustedes el informe anual del director general de la Compañía correspondiente al ejercicio social.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Compañía y de sus subsidiarias durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, se llevó a cabo de conformidad con la matriz de objetivos organizacionales que fue establecida para dicho propósito y de acuerdo al Plan Estratégico Vesta Visión 20/20, mismo que fue aprobado por el consejo de administración.

Para el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2018, se han fijado nuevos objetivos organizacionales y estrategias de negocio, que servirán como directriz de las acciones de la Compañía y sus subsidiarias durante dicho ejercicio social.

II. Cumplimiento de acuerdos de la Asamblea y del Consejo

Se informa que todos los acuerdos y resoluciones adoptados por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, fueron debidamente cumplidos y ejecutados dentro de dicho ejercicio social, excepto aquellos que por su propia naturaleza sean de tracto sucesivo; sin embargo, respecto de

estos últimos la Compañía y sus subsidiarias han tomado las acciones correspondientes para su cumplimiento.

III. Auditoría Interna

Durante este año el departamento de auditoría interna de la Compañía trabajó de acuerdo con el estatuto de auditoría interna aprobado por el consejo de administración y llevó a cabo revisiones a proyectos y áreas en específico de la Compañía. Los resultados de dichas revisiones fueron presentados periódicamente al comité de auditoría y la administración está tomando las medidas correspondientes para corregir los hallazgos de dichas auditorías para asegurar que los procesos internos de la Compañía sean cumplidos a cabalidad.

IV. Información y Eventos Relevantes

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

A la fecha no existe ninguna información relevante que haya sido reservada en términos de la Ley del Mercado de Valores.

V. Operaciones de Adquisición de Acciones Propias

- (A) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 25 de marzo de 2015, aprobó el programa de recompra de acciones de la Compañía con la finalidad de implementar el plan de compensación de los ejecutivos de la Compañía hasta por la cantidad de US\$3,000,000.00 (tres millones 00/100) dólares, moneda legal de los Estados Unidos de América.

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no llevó a cabo operaciones de recompra de acciones adicionales a las que hizo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.

- (B) Asimismo, Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Compañía celebrada el 2 de marzo de 2017, aprobó una ampliación al programa de recompra de acciones previamente aprobado el día 2 de abril de 2016, para que a partir de dicha fecha, el programa de recompra de acciones alcanzará un total de hasta el equivalente a US\$75'000,000.00 (setenta y cinco millones 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

La siguiente tabla contiene la relación de las transacciones hechas al amparo de dicho programa durante cada trimestre del ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Periodo	# de Acciones	Precio Promedio	Pesos	USD
2016	10,603,349	23.5226	249,418,322	12,136,303
1Q2017	8,883,790	23.5242	208,984,097	10,184,748
2Q2017	1,998,800	26.0831	52,134,861	2,794,560
3Q2017	2,861,295	25.7783	73,759,193	4,134,266
4Q2017	7,592,893	23.9988	182,220,332	9,668,838
2017	21,336,778	24.2351	517,098,484	26,782,412
4Q -> Presente	988,045	23.7579	23,473,875	1,216,782
Total	32,928,172		789,990,681	40,135,497
MTM	5.22%	23.8000	(6,300,187.18)	(325,704)

VI. Acciones Correctivas y de Responsabilidad

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha, se han llevado a cabo las acciones correctivas a los procesos internos de la Compañía, derivadas de los resultados de las revisiones de nuestro departamento de auditoría interna.

No obstante lo anterior, ninguno de los hallazgos por parte del departamento de auditoría interna ha requerido que se inicien acciones de responsabilidad en contra de las personas involucradas en la administración de la Compañía, y en todos los casos, el comité de auditoría los ha verificado a detalle y ha seguido las acciones correctivas determinadas.

VII. Aportaciones de Capital

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

VIII. Pagos de Dividendos

Los dividendos decretados provenientes de ejercicios sociales anteriores, fueron pagados en su integridad de acuerdo con las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas de la Compañía a recomendación del consejo de administración, y en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

IX. Sistemas de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Compañía y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" (por sus siglas en idioma inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

X. Información Financiera

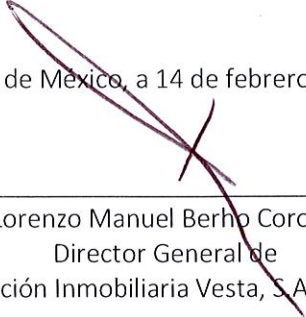
Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que la marcha del negocio de la Compañía y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y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

Como Anexo "1" de este informe, se acompañan: (i) los estados financieros consolidados y auditados de la Compañía y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Compañía y de sus subsidiarias, (ii) el estado de resultados consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias, (iii) un estado de cambios en la situación financiera de la Compañía y de sus subsidiarias durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, (iv) un estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social, expresado de modo consolidado, durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información, y (vi) el reporte del auditor externo de la Compañía respecto de su revisión a los estados financieros consolidados de la Compañía y de sus subsidiarias por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceras Personas

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017, ni la Compañía, ni ninguna de sus subsidiarias inicio procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Compañía y/o a cualquiera de las subsidiarias, fuera de aquellos procedimientos derivados del curso ordinario del negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2018



Lorenzo Manuel Berho Corona
Director General de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

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

Estados financieros
consolidados por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2017, 2016 y
2015, e Informe de los
auditores independientes
del 13 de febrero de 2018



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2017, 2016 y 2015

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La Entidad valúa las propiedades de inversión a su valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión mediante técnicas complejas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado las cuales contienen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Para llevar a cabo lo mencionado anteriormente involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones, ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión del año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 8 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

C. B. C. Pedro Luis Castañeda Herrera

13 de febrero de 2018



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2017	2016	2015
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 91,001,709	\$ 50,720,751	\$ 27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	5	677,828	613,015	203,563,025
Impuestos por recuperar	6	26,678,697	21,794,481	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	5,221,517	7,028,975	4,148,109
Pagos anticipados		369,675	37,191	505,450
Depósitos en garantía		-	-	2,750,579
Total del activo circulante		<u>123,949,426</u>	<u>80,194,413</u>	<u>259,534,798</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	1,701,006,371	1,415,714,762	1,214,930,005
Equipo de oficina - Neto		1,868,778	1,965,192	1,842,468
Instrumentos financieros derivados	14.8	827,251	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,440,163	2,920,475	1,210,131
Total del activo no circulante		<u>1,708,142,563</u>	<u>1,420,600,429</u>	<u>1,217,982,604</u>
Total activos		<u>\$ 1,832,091,989</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ -	\$ -	\$ 298,069,960
Intereses por pagar		3,772,187	1,609,233	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		4,082,166	1,795,748	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		344,599	550,557	314,896
Gastos acumulados		3,821,201	1,981,263	1,698,410
Total del pasivo circulante		<u>12,020,153</u>	<u>5,936,801</u>	<u>304,694,861</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	9	581,994,879	340,871,417	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos		11,539,472	8,868,661	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	204,205,361	185,733,064	144,140,530
Total del pasivo a largo plazo		<u>797,739,712</u>	<u>535,473,142</u>	<u>198,035,557</u>
Total del pasivo		<u>809,759,865</u>	<u>541,409,943</u>	<u>502,730,418</u>
Contingencias y litigios	17			
Capital contable:				
Capital social	10	439,843,107	450,880,150	455,741,735
Prima en suscripción de acciones		327,270,539	343,037,228	349,557,056
Utilidades retenidas		288,671,405	201,751,251	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones		3,300,560	1,973,372	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(37,332,563)	(38,257,102)	(17,397,035)
Valuación de instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Total del capital contable		<u>1,022,332,124</u>	<u>959,384,899</u>	<u>974,786,984</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 1,832,091,989</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

	Nota	2017	2016	2015
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 109,427,282	\$ 90,511,822	\$ 78,562,329
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(4,106,403)	(3,384,389)	(2,576,520)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(886,688)	(992,057)	(953,487)
Utilidad bruta		104,434,191	86,135,376	75,032,322
Gastos de administración	12.2	(13,911,938)	(11,236,676)	(9,832,480)
Depreciación		(356,727)	(322,627)	(188,267)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		55,171	3,368,382	6,138,652
Otros ingresos (gastos)		449,193	722,439	639,637
Costos por emisión de deuda		(395,559)	(947,875)	-
Gasto por intereses		(19,668,274)	(19,862,673)	(23,373,256)
Pérdida cambiaria		2,897,256	(24,781,506)	(45,820,677)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		84,058,105	67,004,611	31,444,058
Total otros ingresos (gastos)		67,395,892	25,503,378	(30,971,586)
Utilidad antes de impuestos		157,561,418	100,079,451	34,039,989
Impuestos a la utilidad	13.1	(31,531,237)	(54,996,658)	(37,865,161)
Utilidad (pérdida) del año		126,030,181	45,082,793	(3,825,172)
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta		924,539	(20,860,067)	(20,930,806)
		1,503,615	(20,860,067)	(20,930,806)
Utilidad (pérdida) integral del año		\$ 127,533,796	\$ 24,222,726	\$ (24,755,978)
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	11	\$ 0.207	\$ 0.072	\$ (0.006)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extrajeras	Valuación de instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 31 de enero de 2015	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 211,640,460	\$ 323,764	\$ 3,533,771	\$ -	\$ 797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	-	224,059,555
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	-	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	455,741,735	349,557,056	185,494,148	1,391,080	(17,397,035)	-	974,786,984
Pagos basados en acciones	-	-	-	860,125	-	-	860,125
Acciones adjudicadas	104,640	173,193	-	(277,833)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	-	(28,825,690)
Recompra de acciones	(4,966,225)	(6,693,021)	-	-	-	-	(11,659,246)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	45,082,793	-	(20,860,067)	-	24,222,726
Saldos al 31 de diciembre de 2016	450,880,150	343,037,228	201,751,251	1,973,372	(38,257,102)	-	959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	126,030,181	-	924,539	579,076	127,533,796
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 439,843,107	\$ 327,270,539	\$ 288,671,405	\$ 3,300,560	\$ (37,332,563)	\$ 579,076	\$ 1,022,332,124

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En dólares americanos)

	2017	2016	2015
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 157,561,418	\$ 100,079,451	\$ 34,039,989
Ajustes por:			
Depreciación	356,727	322,627	188,267
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(84,058,105)	(67,004,611)	(31,444,058)
Efectos de conversión	(2,897,256)	24,781,506	45,820,677
Ingreso por intereses	(55,171)	(3,368,382)	(6,138,652)
Gasto por intereses	19,668,274	19,862,673	23,373,256
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	1,477,158	- 860,125	1,067,316
Ajustes al Capital de Trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1,807,458	(2,880,866)	3,357,117
Impuestos por recuperar	(14,325,040)	(6,147,505)	(1,492,217)
Pagos anticipados	(332,484)	468,259	(58,298)
Depósitos en garantía otorgados	-	-	(379,428)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,363,652	(190,045)	736,254
Depósitos en garantía recibidos	-	1,662,683	1,499,869
Gastos acumulados	1,839,939	553,705	62,049
Impuestos a la utilidad pagados	(2,242,043)	(722,775)	(1,943,319)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>82,164,527</u>	<u>68,276,845</u>	<u>68,688,822</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(196,210,053)	(157,437,522)	(116,674,635)
Adquisición de equipo de oficina	(260,314)	(716,203)	(1,609,395)
Activos financieros con fines de negociación	(64,813)	178,168,504	(154,357,714)
Intereses cobrados	55,171	3,368,382	6,138,652
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(196,480,009)</u>	<u>23,383,161</u>	<u>(266,503,092)</u>
Actividades de financiamiento:			
Emisión de capital	-	-	224,059,555
Depósitos en garantía pagados	(1,519,688)	(1,672,342)	-
Depósitos en garantía cobrados	2,670,811	2,750,579	-
Intereses pagados	(15,907,052)	(21,455,480)	(23,239,628)
Pago de deuda a largo plazo	-	(298,069,960)	(8,629,108)
Dividendos pagados	(39,110,027)	(28,825,690)	(22,321,140)
Recompra de acciones	(26,953,702)	(11,659,246)	(998,633)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	243,000,000	300,000,000	47,500,000
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(3,474,806)	(5,817,632)	(850,951)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>158,705,536</u>	<u>(64,749,771)</u>	<u>215,520,095</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>(4,109,096)</u>	<u>(3,896,537)</u>	<u>61,770</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	40,280,958	23,013,698	17,767,595
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>51,456,063</u>	<u>28,442,365</u>	<u>10,674,770</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 4	<u>\$ 91,737,021</u>	<u>\$ 51,456,063</u>	<u>\$ 28,442,365</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

El 28 de Enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,272,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla "S" bajo el "Securities Act of 1933". El precio de la oferta fue de 27 pesos mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión ascendieron a \$224,059,555 neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de Febrero de 2015.

El día 22 de julio de 2016 la Entidad obtuvo un contrato de crédito a cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de este préstamo fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolving de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2016, no ha sido usada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrato una nueva deuda a 10 años con Metrolita Life Insurance Company ("Metlife") por \$150,000,000. Los recursos de ambos créditos mencionados fueron utilizados por la Entidad para el pago de la deuda a largo plazo con Blackstone.

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

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

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



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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad no ha aplicado estas modificaciones ya que se consideran no materiales para los estados financieros consolidados.

2.1 IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

IFRS 9	Instrumentos Financieros ¹
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (y las aclaraciones correspondientes) ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones ¹
Modificaciones a la IAS 40	Transferencia de propiedades de inversión ¹
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado ¹

1 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

2 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

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

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



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

La administración de la Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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

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

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

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

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto la administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de la NIIF 15 tenga un impacto significativo en los montos informados y las revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad



IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

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

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

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

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

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



3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:
- (i) El pasivo original es dado de baja;
 - (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de modificación; y
 - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el patrimonio neto debe ser reconocido en resultados inmediatamente.

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

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La administración de la Entidad no espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación especifica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.



3. Políticas contables significativas

3.1 *Declaración de cumplimiento*

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

3.2 *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

3.3 *Bases de consolidación de los estados financieros*

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

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

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



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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

3.4 Transacciones en moneda extranjera

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

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



Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

3.5 *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.

3.6 *Instrumentos financieros*

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

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

3.6.1 Activos financieros

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

3.6.2 Activos financieros a FVTPL

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

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



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

La Entidad no tiene ningún activo a FVTPL.

3.6.3 Método de interés efectivo en activos financieros

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

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

3.6.4 Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

3.6.5 Baja de un activo financiero

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

3.7 *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.

3.8 *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.

3.9 *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 12). 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.

3.10 *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.

3.11 *Pasivos financieros*

3.11.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("a FVTPL") o como otros pasivos financieros.

3.11.2 Pasivos financieros en FVTPL

Los pasivos financieros se clasifican como a FVTPL cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente que puede ser pagada por una adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenida para negociación, o (iii) se designa como en FVTPL.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha incurrido principalmente con el propósito de recomprarlo en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.



Un pasivo financiero distinto de un pasivo financiero mantenido para negociación o contraprestación contingente que puede ser pagado por una adquirente como parte de una combinación de negocios puede designarse como a FVTPL en el reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su rendimiento se evalúa a valor razonable, de conformidad con la gestión de riesgos o la estrategia de inversión documentada de la Entidad, y la información sobre la agrupación es provisto internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y el IAS 39 permite que todo el contrato combinado sea designado como FVTPL.

Los pasivos financieros a FVTPL se expresan a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida que surja en la nueva medición se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 14.

3.11.3 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

3.11.4 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 valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

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

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

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



3.13 *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

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

3.14 *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.

3.15 *Beneficios a empleados por terminación*

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



3.16 *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 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.

3.17 *Arrendamientos*

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

La Entidad como arrendador

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

3.18 *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.



3.18.1 Impuesto a la utilidad causados

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

3.18.2 Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

3.18.3 Impuestos causados y diferidos

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

3.19 *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.



3.20 *Utilidad por acción*

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

3.21 *Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

3.1 *Valuación de propiedades de inversión*

Como se describe en la Nota 8, 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 8 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 8 y 14.

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

4. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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



	2017	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 90,415,448	\$ 48,054,432	\$ 21,632,285
Efectivo restringido circulante	586,261	2,666,319	6,112,770
	<u>91,001,709</u>	<u>50,720,751</u>	<u>27,745,055</u>
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	697,310
	<u>\$ 91,737,021</u>	<u>\$ 51,456,063</u>	<u>\$ 28,442,365</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones se clasifican de acuerdo con su período de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el período de tiempo en que se cumplen dichas restricciones. El efectivo restringido no corriente se clasificó dentro de los depósitos de garantía incluidos en los estados consolidados de situación financiera consolidados.

5. Activos financieros con fines de negociación

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

6. Impuestos por recuperar

	2017	2016	2015
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 15,100,478	\$ 10,438,157	\$ 9,216,603
ISR por recuperar	11,145,715	11,320,220	11,541,336
Otras cuentas por cobrar	<u>432,504</u>	<u>36,104</u>	<u>64,641</u>
	<u>\$ 26,678,697</u>	<u>\$ 21,794,481</u>	<u>\$ 20,822,580</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2017	2016	2015
0-30 días	\$ 4,508,045	\$ 4,541,467	\$ 2,955,085
30-60 días	223,456	1,588,869	424,763
60-90 días	229,591	551,533	332,338
Más de 90 días	<u>260,425</u>	<u>347,106</u>	<u>435,923</u>
Total	<u>\$ 5,221,517</u>	<u>\$ 7,028,975</u>	<u>\$ 4,148,109</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 86%, 64% y 71% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015, respectivamente, están al corriente.



Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 60 representan el 4%, 23% y 10% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 4%, 8% y 8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 5%, 5% y 11% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 31 de diciembre de 2017 es \$283,538, la cual fue creada en 2017 y 2016. Durante el 2015 no se crearon reservas para cuentas incobrables.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,093,433 que equivale al 40%, \$2,040,061 que equivale al 29% y \$830,135 que equivale al 20%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 7%, 11% y 12% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

7.4 Contratos de arrendamiento

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

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Antes de un año	\$ 155,696,225	\$ 100,997,236	\$ 85,322,145
Después de un año y antes de 3 años	283,657,472	170,779,851	145,954,674
Después de 3 años y antes de 5 años	345,303,613	191,181,511	147,512,967
Después de 5 años	<u>177,311,050</u>	<u>159,893,939</u>	<u>140,891,280</u>
	<u>\$ 961,968,360</u>	<u>\$ 622,852,537</u>	<u>\$ 519,681,066</u>



8. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2017: 9.35% 2016: 9.75% 2015: 9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2017: 8.75% 2016: 9.00% 2015: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado. México: 4.10% en 2017 3.5% en 2016 y 3.4% en 2015 U.S.: 2.1% en 2017, 2.2% en 2016 y 2.1% en 2015	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	De 12 meses en promedio	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	Dependiendo del parque/Estado	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	2017: 18.80 2016: 20.00 2015: 16.03	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	Precio promedio ponderado por acre en 2017 \$111,786 y \$105,893 en 2016.	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre		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:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Terreno y construcción	\$ 1,679,059,000	\$ 1,393,000,000	\$ 1,198,208,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	18,815,371	9,652,444	2,770,159
Reserva territorial	87,631,000	79,377,000	58,602,000
	1,785,505,371	1,482,029,444	1,259,581,142
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(84,499,000)	(66,314,682)	(44,651,137)
Saldo al final del año	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005



La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del año	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822
Adiciones	195,132,819	158,013,760	103,125,702
Propiedades de inversión vendidas		-	-
Efecto de conversión de moneda extranjera	6,100,685	(24,233,614)	(20,992,577)
Ganancia por revaluación	<u>84,058,105</u>	<u>67,004,611</u>	<u>31,444,058</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,701,006,371</u>	<u>\$ 1,415,714,762</u>	<u>\$ 1,214,930,005</u>

Un total de \$1,077,234 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2016 no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2017 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo del mismo año; al 31 de Diciembre de 2017 no había montos no pagados por adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2015, un total de \$500,996 correspondientes a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas; estas adiciones fueron pagadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 41 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 31 de diciembre de 2017). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados) y 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.3%, 89.2% y 86.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 las propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados), 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) y 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 8.7%, 8.9% y 14.31% del total del área rentable de la Entidad.

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



9. Deuda a largo plazo

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

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

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

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Julio 2016	\$ 150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000	\$ -
Julio 2016	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	-
Julio 2015	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000	47,500,000
Septiembre 2017	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	-	-
Septiembre 2017	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	-	-
Noviembre 2017	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	-	-
Septiembre 2003	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,990,21
Abril 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	1,393,07
Agosto 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,437,48
Agosto 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	10,247,11
Noviembre 2005	-	-	-	Agosto 2016	-	-	21,237,47
Marzo 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	7,767,32
Julio 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	47,256,94
Julio 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	10,609,96
Septiembre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	8,961,72
Octubre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	6,887,22
Noviembre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	8,006,03
Noviembre 2006	-	-	-	Agosto 2016	-	-	11,343,15
Mayo 2007	-	-	-	Agosto 2016	-	-	5,475,46
Septiembre 2007	-	-	-	Agosto 2016	-	-	6,905,00
Abril 2008	-	-	-	Agosto 2016	-	-	28,271,02
Abril 2008 *	-	-	-	Agosto 2016	-	-	1,437,78
Agosto 2008	-	-	-	Agosto 2016	-	-	11,718,51
Agosto 2008	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,570,01
Agosto 2009	-	-	-	Agosto 2016	-	-	5,431,30
Diciembre 2009	-	-	-	Agosto 2016	-	-	16,167,11
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	24,171,51
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	16,778,33
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	24,392,61
Julio 2012	-	-	-	Agosto 2016	-	-	4,364,21
Marzo 2013	-	-	-	Agosto 2016	-	-	5,248,91
					590,500,000	347,500,000	345,569,91
					-	-	(298,069,91)
					(8,505,121)	(6,628,583)	(810,92)
					\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 46,689,01

Menos: porción circulante
Menos: Costos directos de e
emisión de deuda

Total de deuda a largo plazo

*Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.



- (1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.
- (2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de Septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (4) El 1 de Noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de Diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2017.

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

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

A partir de diciembre de 2017	\$	123,019
A partir de diciembre de 2019		763,388
A partir de diciembre de 2020		791,939
A partir de diciembre de 2021		833,388
Después		587,988,266
Menos: Costo de emisión directa		(8,505,121)
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>581,994,879</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	2017		2016		2015	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>	<u>621,092,663</u>	<u>450,876,454</u>	<u>631,132,923</u>	<u>455,738,039</u>
Total	<u>600,267,388</u>	<u>\$439,843,107</u>	<u>621,097,663</u>	<u>\$450,880,150</u>	<u>631,137,923</u>	<u>\$455,741,735</u>



La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. Al 31 de Diciembre de 2017, 2016 y 2015, había un total de 20,948,945, 10,203,349 y 586,200 acciones en tesorería, respectivamente.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 631,137,923	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056
Acciones adjudicadas	163,089	104,640	173,193
Recompra de acciones	<u>(10,203,349)</u>	<u>(4,966,225)</u>	<u>(6,693,021)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	621,097,663	450,880,150	343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(20,948,945)</u>	<u>(11,095,244)</u>	<u>(15,858,458)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 600,267,388</u>	<u>\$ 439,843,107</u>	<u>\$ 327,270,539</u>

10.3 Dividendos decretados

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

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de Abril de 2016, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 19 de Abril de 2016.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, se decretó el pago de un dividendo de \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140, el cual fue pagado en efectivo el 30 de abril de 2015.

11. Utilidad por acción

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

	2017		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción por acción
Utilidad del año	<u>\$ 126,030,181</u>	<u>\$ 609,850,516</u>	<u>\$ 0.207</u>



	2016		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del año	\$ <u>45,082,793</u>	<u>630,259,650</u>	\$ <u>0.072</u>
	2015		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del año	\$ <u>(3,825,172)</u>	<u>622,206,426</u>	\$ <u>(0.006)</u>

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la utilidad básica y diluida por acción son la misma debido a que solo existen 1,253,358 y 226,159 instrumentos considerados potencialmente dilutivos y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, todos los instrumentos potencialmente dilutivos son considerados anti-dilutivos debido a que la Entidad incurrió en una pérdida en el año.

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 1,285,697	\$ 1,090,743	\$ 943,499
Seguros	366,613	302,400	274,669
Mantenimiento	873,367	748,043	468,528
Mantenimiento estructural	168,502	-	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,412,224	1,243,203	889,824
	<u>\$ 4,106,403</u>	<u>\$ 3,384,389</u>	<u>\$ 2,576,520</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 268,448	\$ 293,602	\$ 343,443
Seguros	53,731	51,280	52,879
Mantenimiento	100,440	148,689	91,689
Otros gastos relacionados con las propiedades	464,069	498,486	465,476
	<u>886,688</u>	<u>992,057</u>	<u>953,487</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 4,993,091</u>	<u>\$ 4,376,446</u>	<u>\$ 3,530,007</u>



12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Beneficios a los empleados y otros	\$ 7,849,558	\$ 6,270,379	\$ 5,044,294
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,282,256	1,212,794	902,242
Honorarios de adquisición de propiedades	359,832	352,357	358,903
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	209,168	181,309	160,695
Gastos de mercadotecnia	1,328,200	1,136,642	1,078,389
Otros	1,405,893	1,223,070	1,220,641
	12,434,907	10,376,551	8,765,164
Incentivo a largo plazo - Nota 16	1,477,031	860,125	1,067,316
	<u>\$ 13,911,938</u>	<u>\$ 11,236,676</u>	<u>\$ 9,832,480</u>

13. **Impuestos a la utilidad**

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

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 15,137,320	\$ 6,134,040	\$ 2,501,584
Diferido	16,393,917	48,862,618	35,363,577
Total de impuestos diferidos	<u>\$ 31,531,237</u>	<u>\$ 54,996,658</u>	<u>\$ 37,865,161</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(6)%	27%	90%
Efectos de la inflación	(5)%	(4)%	(12)%
Otros	1%	2%	3%
Tasa efectiva	<u>20%</u>	<u>55%</u>	<u>111%</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (207,074,235)	\$ (199,134,089)	\$ (160,640,067)
Pérdidas fiscales por amortizar	4,097,337	14,205,287	15,635,979
Otras provisiones y pagos anticipados	(1,228,463)	(804,262)	863,558
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (204,205,361)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>



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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)
Movimientos incluidos en resultados	(16,393,916)	(48,862,618)	(35,363,577)
Movimientos incluidos en capital	-	-	2,545,905
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(2,078,381)</u>	<u>7,270,084</u>	<u>4,318,262</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (204,205,361)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>

13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2023	\$ 2,024,588
2025	2,729,064
2026	<u>8,904,140</u>
	<u>\$ 13,657,792</u>

14. Instrumentos financieros

14.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

14.2 Índice de endeudamiento

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



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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deuda	\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 344,759,009
Efectivo y equivalentes de efectivo	(91,737,021)	(51,456,063)	(28,442,365)
Activos financieros con fines de negociación	(677,828)	(613,015)	(203,563,025)
Deuda neta	489,580,030	288,802,339	112,753,619
Capital	1,022,332,124	959,384,899	974,786,984
Índice de deuda neta a capital	48%	30%	12%

14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 4, impuestos por recuperar así como las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en las Notas 6 y 7, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 5. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 9.

14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés (a pesar de que actualmente la Entidad solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Entidad no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

14.5 Riesgo de mercado

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

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

14.6 Administración del riesgo cambiario

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



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

	2017	2016	2015
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	19.7354	20.6640	17.2065
Pesos por dólar promedio durante el año	18.9302	18.6567	15.8546
Activos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	651,151,481	515,823,400	3,982,261,268
Dólares Americanos	\$ 445,751	\$ 335,050	\$ 361,656
Pasivos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	51,171,796	22,097,747	11,669,674
Dólares Americanos	\$ 26,992,726	\$ 26,992,726	\$ 38,691,165

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	2017	2016	2015
Impacto en resultados			
Peso mexicano - 10% de incremento - ganancia	\$ (2,763,745)	\$ (2,654,782)	\$ (20,978,286)
Peso mexicano - 10% de depreciación - pérdida	3,377,910	2,172,094	25,640,127
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(52,391,517)	(33,932,951)	(45,868,530)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	52,391,517	33,932,951	45,868,530

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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



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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2017	Valor principal nacional 2017	Activos de valor razonable (pasivos) 2017
Contratos fijos de pagos sobresalientes	1.944	\$ 150,000,000	\$ 827,251

14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 40%, 29% y el 20% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 7%, 11% y 17% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo	4.27%	\$ 5,730,059	\$ 18,218,243	\$150,000,000	\$440,500,000	\$590,500,000
Intereses		-	-	88,394,936	66,727,678	179,070,916
		<u>\$ 5,730,059</u>	<u>\$ 18,218,243</u>	<u>\$238,394,936</u>	<u>\$507,227,678</u>	<u>\$769,570,916</u>



14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

14.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es de \$590,500,000, \$347,500,000 y \$357,219,742 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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:

	2017	2016	2015
Beneficios a corto plazo	\$ 3,804,628	\$ 4,244,235	\$ 3,932,214
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,477,031</u>	<u>860,215</u>	<u>1,067,316</u>
	<u>\$ 5,281,659</u>	<u>\$ 5,104,450</u>	<u>\$ 4,999,530</u>

16. Pagos basados en acciones

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

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

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

El número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de Enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.



- ii. El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa.
- iii. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.
- iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se otorgaron un total de 637,200 y 863,499 acciones, respectivamente. Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2015 no hubo acciones otorgadas; sin embargo, fue registrado un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, *pagos basados en acciones*, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,430,143	\$ 840,985	\$ 773,382
Plan de Incentivo 2014	<u>46,888</u>	<u>19,140</u>	<u>293,934</u>
Total	<u>\$ 1,477,031</u>	<u>\$ 860,125</u>	<u>\$ 1,067,316</u>

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



16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2017 existen un total de 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 23 meses.

17. **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 36 años respectivamente.

18. **Autorización de la emisión de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de inversión de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), someto a consideración del consejo de administración el reporte anual de actividades del comité del cual funjo como presidente, durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, el comité de inversión se reunió en las siguientes fechas:

A. 26 de enero de 2017, en donde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación de la primera fase de la infraestructura del Vesta Park Aguascalientes a ser invertida o comprometida en 2017, por un monto de USD\$10,230,000.00
- ii) Aprobación de la segunda fase de la infraestructura del Vesta Park Aguascalientes a ser invertida o comprometida en 2018, por un monto de US\$4,620,000.00

B. 18 de abril de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación del desarrollo de una expansión de 80,428 SF para CPW, en Lagos de Moreno, a ser invertida en 2017, por un monto de US\$2,600,000.00
- ii) Aprobación del desarrollo de una expansión de 68,655 SF para Nestlé, en Lagos de Moreno, a ser invertida durante 2017, por un monto de US\$2,400,000.00
- iii) Aprobación para adquirir un terreno de 12.2 Has en El Florido, Tijuana y desarrollo de la infraestructura, por un monto de US\$13,350,000.00
- iv) Aprobación para desarrollar un edificio inventario de 216,026 SF en Ciudad Juárez, Chihuahua, por un monto de US\$7,300,000.00
- v) Aprobación para desarrollar un edificio inventario de 210,207 SF en el Vesta Park Puebla I, por un monto de US\$6,270,000.00
- vi) Aprobación para adquirir 111 acres de terreno para ampliar el Vesta Park Aguascalientes, por un monto de US\$7,900,000.00
- vii) Recomendación al consejo de administración para aprobar la adquisición de un terreno de hasta 1'779,673 SF en Matamoros y el desarrollo de un edificio industrial a la medida de aproximadamente 586,590 SF, representando una inversión de hasta US\$38,200,000.00

C. 5 de julio de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación de una inversión adicional para la construcción de un circuito eléctrico de media tensión, oficinas, reemplazo de asfaltos y un Sistema contra incendio en el Vesta Park DSP, por una inversión de hasta US\$1'798,736.00
- ii) Aprobación de una inversión adicional para completar las mejoras para los clientes ILN y Toyota Tsusho, representando una inversión de US\$220,000.00

D. 20 de julio de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar la adquisición del portafolio industrial de ATISA en Tijuana, representando una inversión total de US\$73'500,000.00
- ii) Aprobación para el desarrollo de dos edificios inventario en Lagoeste, Tijuana, por un monto de US\$16'248,061.00
- iii) Adquisición de un edificio industrial en Tijuana, por un monto de hasta US\$9'610,475.72
- iv) Adquisición de reservas territoriales en el Parque Industrial Toluca 2000 y desarrollo de un edificio inventario, representando una inversión de US\$7'900,000.00
- v) Desarrollo de dos edificios inventario en Ciudad Juárez, el primero representando una inversión de US\$5,700,000.00, y el segundo una inversión de US\$5'800,000.00
- vi) Desarrollo de dos edificios inventario en Querétaro (La Aurora), representando una inversión de US\$17,100,000.00
- vii) Desarrollo de un edificio inventario en el Parque Industrial Tres Naciones en San Luis Potosí, representando una inversión de US\$5'500,000.00, y el desarrollo de una expansión al edificio rentado a Contitech, representando una inversión de hasta US\$7'200,000.00

E. 12 de octubre de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación de una inversión de hasta US\$2'100,000.00 para las expansiones de los edificios de BRP en Querétaro y Ciudad Juárez.
- ii) Aprobación para invertir hasta US\$14'600,000.00 para la adquisición de un terreno en el Parque Industrial Logistik II, en San Luis Potosí.
- iii) Desarrollo de dos edificios inventario en el Vesta Park Aguascalientes, representando una inversión de US\$10,120,000.00
- iv) Desarrollo de una expansión al edificio de Polymer en San Luis Potosí, representando una inversión de US\$2,200,000.00

Las aprobaciones anteriormente listadas, representan un monto de inversión aproximado de US\$272'500,000.00 (doscientos setenta y dos millones quinientos mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018.



John Andrew Foster
Presidente del Comité de Inversión

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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de ética de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a la consideración del consejo de administración de la Sociedad, el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social de 2017.

I. Actividades

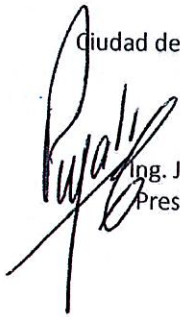
1. El 25 de enero de 2017, el comité de ética recibió una queja anónima en relación a prácticas corruptas por un miembro del equipo de administración de activos. El comité de ética con el apoyo del departamento de auditoría interna de inmediato inició la investigación correspondiente, la cual concluyó con el despido de 2 miembros del equipo de administración de activos.
2. El 7 de julio de 2017, el presidente del comité de ética sostuvo una reunión con los empleados de nuevo ingreso de la Sociedad en las oficinas corporativas, con el fin de presentarles el código de ética y al comité de ética de la Sociedad.
3. Durante el mes de noviembre de 2017, el comité de ética tuvo una sesión con el señor Fernando Caloca con el fin de planear y preparar una sesión con todos los empleados de la Sociedad con el fin de revisar y actualizar el comité de ética de la Sociedad.
4. El 15 de diciembre de 2017, el comité de ética con el apoyo del señor Fernando Caloca llevó a cabo una sesión general con la mayoría de los empleados de la Sociedad, con el fin de revisar y tener retroalimentación para la actualización del código de ética de la Sociedad, y para incorporar las iniciativas en materia de anticorrupción.

El comité de ética continua trabajando en la actualización del código de ética, el cual será presentado al personal durante el 2018.

II. Acciones de Responsabilidad

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, el comité de ética sólo atendió la queja descrita en el numeral 1 de la sección I anterior, y emitió la recomendación respectiva, para el área de recursos humanos, la cual de inmediato procedió al despido de los empleados involucrados.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018.



Ing. Jose Antonio Pujals Fuentes
Presidente del Comité de Ética

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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a la consideración del consejo de administración el reporte anual de actividades del comité que presidió durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental se reunió en las fechas y adoptó las resoluciones que a continuación se resumen.

A. 14 de diciembre de 2017, en dónde atendieron los siguientes temas:

- i) Aprobación de la minuta de la reunión del 15 de noviembre de 2016.
- ii) Revisión de la estructura del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.
- iii) Reporte sobre el ejercicio del presupuesto durante el ejercicio social de 2017.
- iv) Aprobación del presupuesto para el ejercicio social de 2018.
- v) Aprobación de proyectos para el ejercicio social de 2018.
- vi) Aprobación de la política de sustentabilidad.
- vii) Proyectos EFICINE.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018



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



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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Deuda y Capital de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a la consideración del consejo de administración de la Sociedad, el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

D31 de diciembre de 2017, el comité de Deuda y Capital se reunió en las fechas y adoptó las resoluciones que se resumen a continuación.

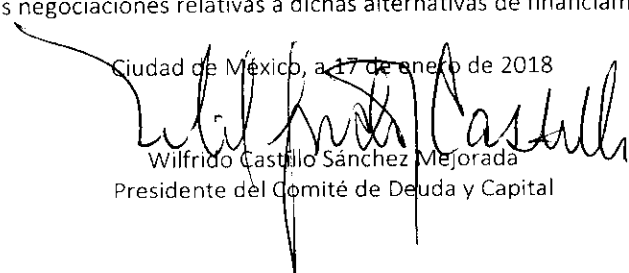
A. 30 de marzo de 2017, en donde se resolvió:

- i) Revisión de las necesidades financieras de la Sociedad
- ii) Recomendación al consejo de administración para emitir instrumentos de deuda quirografaria
- iii) Recomendación al consejo de administración para contratar deuda con garantía y/o sin garantía a través de instituciones bancarias comerciales y/o instituciones privadas

B. 27 de junio de 2017, en donde se resolvió:

- i) Con base en la autoridad delegada al comité, se aprobó la contratación de un financiamiento con garantía por un monto de hasta US\$150,000,000.00 con MetLife.
- ii) Con base en la autoridad delegada al comité, se aprobó una emisión privada de instrumentos de deuda de la Sociedad por un monto de hasta US\$110,000,000.00 con un número reducido de instituciones privadas.
- iii) Se otorgó a los apoderados de la Sociedad las facultades necesarias para llevar a cabo las negociaciones relativas a dichas alternativas de financiamiento.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018


Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada
Presidente del Comité de Deuda y Capital

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

Fecha de elaboración: Diciembre 2017

Frecuencia de revisión: Anual

Índice

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVO
3. ÁMBITO DE APLICACIÓN
4. DOCUMENTOS DE REFERENCIA
5. TERMINOLOGÍA
6. DESARROLLO
 - a. Pacto Mundial
 - b. Objetivos de Desarrollo Sostenible
 - c. Relación con grupos de interés
 - d. Relación con proveedores
 - e. Compras responsables
 - f. Transparencia y rendición de cuentas
 - g. Diversidad e inclusión
7. Sanciones en casos de violación a la Política de RSS
8. RESPONSABILIDADES
9. ANEXOS

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

INTRODUCCIÓN

Corporación Inmobiliaria Vesta es una empresa dedicada al desarrollo y adquisición de parques industriales y edificios industriales en México.

Conscientes de que el crecimiento y desarrollo económico e inmobiliario de nuestro país está estrechamente vinculado con impactos ambientales y sociales de corto, mediano y largo plazo, declaramos y reafirmamos, a través de nuestra Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad, nuestro compromiso con el desarrollo sustentable del país, alineando nuestras estrategias y utilizando las mejores prácticas del sector.

Es importante mencionar que Vesta no tiene control de las actividades y consumos de los inquilinos que utilizan los edificios, así como de sus actividades laborales o comunitarias, sin embargo, consideramos como parte de nuestro compromiso fomentar e informar acerca de los beneficios de contar con una estrategia de responsabilidad social y sustentabilidad en la compañía.

VISIÓN

Desarrollar bienes raíces industriales sustentables, consagrados al progreso de la humanidad.

MISIÓN

Ser una empresa de excelencia en el desarrollo inmobiliario industrial, a través de un equipo emprendedor que genere soluciones inmobiliarias eficientes y sustentables.

SUSTENTABILIDAD

Contribuir a la competitividad de nuestros clientes y al bienestar de la sociedad, reduciendo el impacto ambiental y social de nuestros desarrollos y nuestras operaciones.

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

1. OBJETIVO

El objetivo de esta política es definir los principios básicos bajo los cuales operarán las prácticas de responsabilidad social y sustentabilidad en Vesta en todas sus operaciones, así como delimitar el marco general de actuación para la gestión de las mismas, permitiendo su integración en el modelo de negocios y las operaciones diarias de la compañía, promoviendo una efectiva ciudadanía corporativa.

Esta política se crea por la necesidad de homologar conceptos, prácticas y actitudes sobre la responsabilidad social y sustentabilidad al interior de Vesta, de tal modo que se favorezca su adopción en todas las áreas y niveles de la empresa, fomentando una cultura de sustentabilidad que permitirá contribuir con la mejora del bienestar de sus principales audiencias internas y externas.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta política es de aplicación obligatoria para todas las operaciones de Vesta, así como para todos los colaboradores de la empresa, ya sea de modo directo o a través de cualquiera de sus empresas subsidiarias.

Asimismo, es aplicable a los contratistas cuyo personal labore de tiempo completo o parcial en nuestras instalaciones (como personal de seguridad y limpieza) y para aquellos que llevan a cabo actividades de construcción de los edificios.

Vesta se compromete a difundir esta política entre las diferentes regiones y proveedores, buscando que sus propias políticas se alineen a las de la empresa. Los responsables finales del cumplimiento de esta política son los directores de la compañía, con el apoyo del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) y de la Gerencia de Sustentabilidad.

3. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- Código de Ética de Vesta
- Código de la OCDE
- *GRI Sustainability Reporting Guidelines*
- Objetivos de Desarrollo Sostenible
- Pacto Mundial de las Naciones Unidas

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

4. TERMINOLOGÍA

Término

Definición

Benchmark

Comparación de los sistemas, procesos, resultados o buenas prácticas de una empresa con los de otras empresas del mismo o de otros sectores. Permite conocer tendencias o identificar oportunidades de mejora.

Cadena de valor

Secuencia completa de actividades o partes que proporcionan (proveedores, trabajadores subcontratados, contratistas y otros) o reciben valor (clientes, consumidores, miembros y otros usuarios) en forma de productos o servicios.

Ciudadanía corporativa

La gestión de todas las relaciones entre una empresa y las comunidades en las que opera a nivel local, nacional y mundial.

Derechos humanos

Los derechos humanos se basan en el reconocimiento de que la dignidad intrínseca, la igualdad y la inalienabilidad de los derechos de todos los miembros de la familia humana constituyen el fundamento de la libertad, la justicia y la paz en el mundo. Estos derechos se definen en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, su respeto es de estricta observancia de acuerdo con esta declaración, así como con la legislación mexicana.

Desarrollo sostenible

Es la realización de actividades humanas y comerciales que satisfacen las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

Filantropía corporativa

Donación voluntaria de recursos económicos o en especie por parte de la empresa a causas sociales de diversa naturaleza que no tienen

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

como finalidad el retorno o un beneficio a cambio de la donación.

Global Reporting Initiative (GRI)

Iniciativa internacional que creó el primer estándar mundial de lineamientos para la elaboración de memorias de sostenibilidad como herramienta para que las organizaciones puedan reportar su desempeño económico, ambiental y social.

Gobierno corporativo

Conjunto de relaciones entre la dirección de una empresa, su consejo de administración, sus accionistas y otros grupos de interés que especifica la distribución de derechos y obligaciones entre sus distintas partes (consejo, personal directivo, accionistas y otros grupos de interés) y establece las reglas para la toma de decisiones empresariales. La gobernanza de la empresa facilita también la estructura para establecer sus objetivos, los medios para alcanzarlos, así como para controlar los resultados.

Equidad de género

El género se refiere a los conceptos sociales de las funciones, comportamientos, actividades y atributos que cada sociedad considera apropiados para los hombres y las mujeres. Las diferentes funciones y comportamientos pueden generar desigualdades de género, es decir, diferencias entre los hombres y las mujeres que favorecen sistemáticamente a uno de los dos grupos. Por equidad de género se entiende el trato imparcial de mujeres y hombres, según sus necesidades respectivas, ya sea con un trato equitativo o con uno diferenciado pero que se considera equivalente por lo que se refiere a los derechos, los beneficios, las obligaciones y las posibilidades.

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

5. DESARROLLO

Las actividades de Vesta están encaminadas a contribuir de manera sostenible con el desarrollo de las comunidades en las que opera, reconociendo los impactos sociales, económicos y medio ambientales que tiene en cada una de ellas.

Las acciones de RS y de Sustentabilidad de Vesta se enfocarán en los siguientes ejes:

- **Nuestros Colaboradores:** Gobierno corporativo, derechos humanos, prácticas laborales y ciudadanía responsable.
- **Medio Ambiente:** Medición y reducción de consumos de agua y energía, promoción de la reutilización y/o reciclaje de residuos, desarrollo de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático y reducción del impacto ecológico de nuestros desarrollos impulsando prácticas de mejora continua en nuestros inmuebles.
- **Ciudadanía Responsable:** Participación activa con la comunidad.

Las líneas estratégicas propuestas toman como base a los grupos de interés de Vesta, en particular a las y los colaboradores, y podrán ajustarse de acuerdo al benchmark de iniciativas realizadas por las tendencias del sector, en línea con los objetivos definidos anualmente por Vesta y considerando las necesidades e intereses de cada una de sus regiones.

Medio Ambiente

Vesta tiene el compromiso de reducir el impacto ambiental tanto de nuestros desarrollos como de las operaciones, en beneficio de nuestros inquilinos, la industria de bienes raíces industriales y la sociedad en donde operamos. Vesta está consciente de que la participación de nuestros grupos de interés será clave para lograr el desarrollo sustentable previsto por esta política.

En este aspecto, Vesta busca:

- Reducir el impacto ecológico de nuestros desarrollos impulsando prácticas de mejora continua en diseño bioclimático y construcción de inmuebles.
- Medir y reducir nuestros consumos de agua y energía, fomentando el uso de tecnologías innovadoras.
- Promover la reutilización y/o reciclaje de residuos y materiales provenientes de los desarrollos, así como la adecuada disposición de los residuos de acuerdo a su

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

clasificación, mitigando así nuestro impacto en los rellenos sanitarios locales y nacionales.

- Participar e implementar iniciativas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Ciudadanía Responsable

Vesta se reconoce como parte de las comunidades en las que opera, razón por la cual a través de proyectos de colaboración busca crear un diálogo, reconociendo las necesidades locales como posibilidades de desarrollo.

Es por ello que los proyectos de vinculación con la comunidad desarrollados por Vesta deberán considerar en todo momento criterios de derechos humanos y equidad de género. Todos los proyectos y estrategias desarrolladas por Vesta se enfocarán, prioritaria pero no exclusivamente, en las siguientes líneas de acción:

- Fomentar la participación activa de la comunidad desde un enfoque de sostenibilidad por medio de la creación de programas que impulsen la educación, la inclusión de todo tipo de personas y la mejora del bienestar social de las comunidades en donde nos encontramos.
- Promover estrategias y proyectos que reduzcan nuestro impacto ambiental en las comunidades en las que nos encontramos.
- Identificar, sistematizar y compartir las mejores prácticas de Vesta a nivel país.
- Mejorar el clima laboral y el *engagement* entre colaboradores.

Lineamientos para aprobación de proyectos sociales

El alcance de los lineamientos para proyectos sociales y ambientales que serán apoyados o ejecutados por Vesta abarca todas las operaciones del negocio, es decir, las regiones y el corporativo, ya sea de modo directo o a través de cualquiera de sus empresas subsidiarias.

Proceso de aprobación de iniciativas

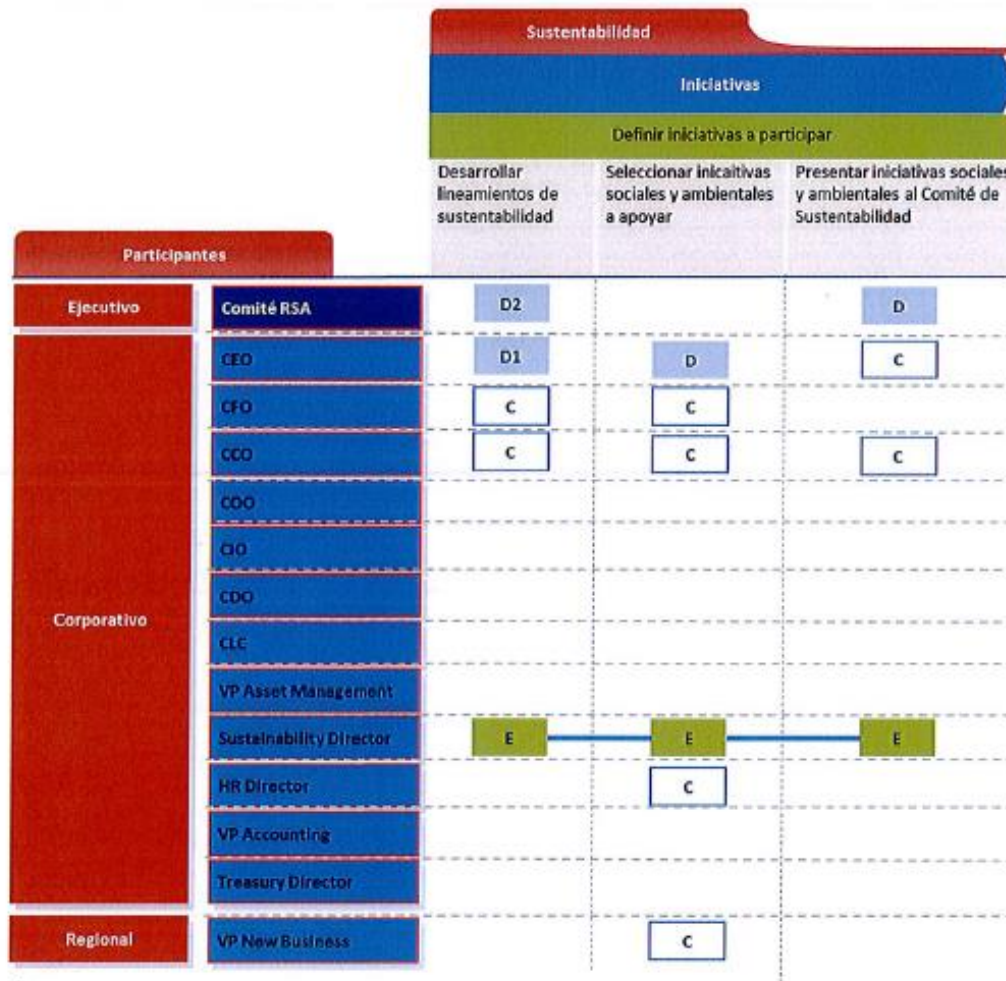
La aprobación de proyectos sociales y ambientales recae en el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) y requiere previamente el visto bueno del Director General de la compañía. El proceso de aprobación viene establecido en la Imagen A.

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

Imagen A



Nota:

E – Ejecuta: posición/persona responsable en la ejecución de una actividad

D – Decide: posición/persona responsable de autorizar alguna actividad

C – Consultado: posición/persona que provee información y apoyo para una actividad o decisión

PACTO MUNDIAL DE LAS NACIONES UNIDAS

Vesta se compromete a respetar los derechos humanos, los estándares laborales, el cuidado del medio ambiente, la transparencia y la lucha contra la corrupción en todas sus operaciones y relaciones con sus grupos de interés, tomando como referencia los diez

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas e impulsando acciones enfocadas a su cumplimiento.

Derechos Humanos

- Principio 1: Las Empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales reconocidos universalmente, dentro de su ámbito de influencia.
- Principio 2: Las Empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices de la vulneración de los derechos humanos.

Estándares Laborales

- Principio 3: Las empresas deben apoyar la libertad de Asociación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
- Principio 4: Las Empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- Principio 5: Las Empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- Principio 6: Las Empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y ocupación.

Medio Ambiente

- Principio 7: Las Empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.
- Principio 8: Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- Principio 9: Las Empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.

Anticorrupción

- Principio 10: Las Empresas deben trabajar en contra de la corrupción en todas sus formas, incluidas la extorsión y el soborno.

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Con base en la agenda internacional de desarrollo 2015-2030 propuesta por las Naciones Unidas y firmada por los países miembros, Vesta procurará que sus acciones de RS y Sustentabilidad sea apeguen a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

asumiendo su labor como actor clave dentro de los objetivos en los que tenemos mayor incidencia o impacto:

- Objetivo 4: Educación de calidad
- Objetivo 6: Agua limpia y saneamiento
- Objetivo 7: Energía asequible y sostenible
- Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico
- Objetivo 9: Industria, innovación, infraestructura
- Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles

RELACIÓN CON GRUPOS DE INTERÉS

Vesta fomentará activamente la vinculación con la comunidad, reconociendo los diferentes contextos culturales y sociales en los que opera. De manera proactiva mantendrá y fortalecerá vínculos positivos, transparentes y relevantes con los grupos de interés con el fin de crear una relación de beneficio mutuo para todos los involucrados, así como reforzar las relaciones de confianza con las distintas comunidades con las que interactúa.

Vesta buscará crear relaciones de colaboración con organismos internacionales y con organizaciones de la sociedad civil presentes en las comunidades donde opera y que sean cercanas a sus líneas estratégicas, en particular para el desarrollo de iniciativas de participación activa de la comunidad.

Las organizaciones no gubernamentales (ONGs) se considerarán como aliadas estratégicas y deberán apegarse a esta política. Vesta podrá desarrollar proyectos e iniciativas de manera conjunta con instituciones públicas y otros actores del sector privado siempre y cuando esto no represente un conflicto de interés para la empresa, sean acordes con sus líneas estratégicas en materia de RS y Sustentabilidad.

Vesta desarrollará líneas de comunicación adecuadas para sus principales audiencias, para lo cual emitirá información completa, oportuna y confiable, y se establecerá una vía de comunicación permanente y abierta con los grupos de interés y el público en general.

RELACIÓN CON PROVEEDORES

Vesta garantizará que sus proveedores cumplan con los principios y valores de esta política, y se apeguen a ellos en todas las transacciones y relaciones comerciales que sostengan con nuestra compañía.

Al mismo tiempo, Vesta promoverá a lo largo de su cadena de valor la ética empresarial y una gestión transparente, las prácticas laborales, la salud y seguridad, el medio ambiente,

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

la calidad y seguridad de los productos y servicios comercializados, así como desarrollar prácticas responsables en la cadena de valor, impulsando el estricto respeto a los derechos humanos y laborales en el desarrollo de su actividad.

El área de Sustentabilidad en conjunto con las diferentes áreas que trabajan con proveedores, serán las responsables de difundir esta política entre su cadena de valor, así como de promover actividades de difusión y sensibilización en materia de RS y Sustentabilidad.

COMPRAS RESPONSABLES

Vesta establecerá relaciones comerciales con proveedores que respeten los derechos humanos fundamentales de sus trabajadores reconocidos universalmente, que apoyen la eliminación de toda forma de trabajo forzoso y trabajo infantil, que contribuyan a la abolición de prácticas discriminatorias en el empleo y trabajen en contra de la corrupción, incluidas la extorsión y el soborno. Además, creará vínculos con empresas que mantengan un enfoque que favorezca el medio ambiente y fomenten iniciativas de responsabilidad social.

TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Vesta actuará con transparencia y promoverá la rendición de cuentas entre sus principales audiencias, apegándose en todo momento a lo establecido en su Código de Ética.

Además, Vesta elaborará reportes de sustentabilidad de manera anual bajo metodologías como *Global Reporting Initiative* y Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Todo proceso de elaboración de memorias de sostenibilidad será liderado y coordinado por el área de Sustentabilidad con el apoyo de un representante de cada una de las áreas de la empresa, quienes deberán colaborar de manera activa, dando seguimiento al proceso con sus grupos de interés, comunicando los avances logrados y recopilando y sistematizando la información que les sea requerida en tiempo y forma.

En todo momento las actividades e iniciativas de RS y Sustentabilidad de Vesta se alinearán a lo establecido por el Código de Ética, garantizando que no se violen los criterios establecidos en el mismo.

DIVERSIDAD E INCLUSIÓN

Vesta buscará fomentar la diversidad e inclusión al interior de la empresa, desde la atracción de talento hasta el desarrollo profesional dentro de la empresa. Además, en todas sus acciones de RS buscará que se adopten estos criterios.

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

SANCIONES EN CASOS DE VIOLACIÓN A LA POLÍTICA DE RS Y SUSTENTABILIDAD

Todas las violaciones a la Política de RS y Sustentabilidad serán revisadas por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA), quienes, de acuerdo con la gravedad de la violación, definirán las sanciones específicas.

6. RESPONSABILIDADES

<u>Función</u>	<u>Responsabilidad</u>
Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA)	Es un comité permanente, responsable de determinar la estrategia, verificar el cumplimiento y evaluar el desempeño de la empresa en materia de responsabilidad social y sustentabilidad. Está integrado por expertos en estos temas e incluye al menos a un miembro del Consejo de Administración de Vesta. Todos los proyectos presentados para aprobación del Comité de Inversiones deberán tener una recomendación de este comité para garantizar el cumplimiento de esta política y para evaluar los riesgos ambientales potenciales. Será quien aprobará la estrategia y el presupuesto del área de Sustentabilidad con el previo visto bueno del Director General de la compañía.
Gerencia de Sustentabilidad	Es la encargada de gestionar las necesidades de las regiones y negocios en materia social y ambiental, promover la comunicación entre las partes, coordinar y organizar todas las actividades del CRSA y desarrollar herramientas que ayuden a las regiones a cumplir con la estrategia de RS y Sustentabilidad de Vesta. Es responsable de:

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

 - confidencial -	Política Corporativa	Versión	Fecha de validez
	Responsabilidad Social y Sustentabilidad	01	14-12-2017

- Identificar, validar y firmar acuerdos con ONGs locales y nacionales.
- Elaborar el Informe Anual siguiendo la metodología del GRI y con apoyo de las áreas involucradas.
- Compartir referencias y buenas prácticas con las áreas locales.
- Proponer proyectos e iniciativas que contribuyan el cumplimiento de esta Política.

Áreas regionales

Son las responsables de la difusión de esta política y las actividades de RS establecidas por el CRSA, así como de la sensibilización en materia de RS y Sustentabilidad. Además, colaboran de manera activa con la Gerencia de Sustentabilidad para la elaboración del Informe Anual. También se encargan de la relación con ONGs, en específico:

- Identificar las necesidades de colaboración con ONGs locales.
- Seguir y gestionar la relación con las ONGs locales.
- Gestionar las actividades de voluntariado corporativo a nivel local.

Colaboradores de Vesta

Conocer esta política y actualizar regularmente el conocimiento de estas reglas.

7. ANEXOS (No existen)

CONFIDENCIALIDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD

El contenido de este documento es confidencial y propiedad de Vesta Management S. de R.L. de C.V.. No debe mostrarse o compartirse a otras personas ajenas a la compañía sin autorización por escrito. El uso no autorizado, su revelación o reproducción están estrictamente prohibidas.

Declaración de la Política de Sucesión



PROPÓSITO

Con el fin de asegurar que la continuidad en el liderazgo de la compañía, el consejo documenta el proceso a ser aplicado para la sucesión del director general en caso de que dicha posición quedara vacante debido a pérdida imprevista, renuncia, retiro o terminación. En caso de que el director general requiera una licencia extendida por asuntos personales, de salud u otras razones, el plan de sucesión establece el nombramiento de un director general interino.

DECLARACIÓN DE LA POLÍTICA

El consejo tendrá un plan de sucesión del director general para asegurar la estabilidad de las operaciones. Durante el la sesión del consejo en la que se evalúe al director general, el consejo deberá identificar qué miembro de la administración sería recomendable para ocupar el puesto de director general interino, en caso de pérdida imprevista del director general.

Adicionalmente, el consejo tendrá una “discusión de sucesión” una vez al año. La designación de un director general interino es la responsabilidad del consejo de administración, no obstante el director general podrá hacer recomendaciones.

ESCENARIOS

Sucesión Imprevista (ej. muerte, enfermedad, renuncia, terminación, licencia extendida)

Cuando exista una sucesión imprevista:

- El consejo, con la asistencia del director general, considerará identificar un sucesor inmediato.
- Cuando exista una vacante, el presidente del consejo se reunirá con el prospecto identificado y determinará si tiene deseo de asumir el puesto.
- El comité de prácticas societarias hará los arreglos necesarios para dar soporte al presidente del consejo.
- El comité considerará los requerimientos de liderazgo antes de designar al sucesor del director general.
- El consejo no dudará en buscar candidatos externos y/o la asistencia de una firma de reclutamiento, si no está convencido de que el candidato interno es el idóneo.

Sucesión Planeada (ej. retiro)

Cuando exista una sucesión planeada:

- El consejo encargará al comité de prácticas societarias, con la participación del presidente del consejo, llevar a cabo la búsqueda, evaluación y selección del nuevo director general.
- El comité de prácticas societarias podrá, a su discreción y con la aprobación del consejo, seleccionar a una agencia de reclutamiento.
- El consejo determinará los factores críticos para la compañía para ser exitosa e identificar las destrezas, competencias y características requeridas.
- El comité entrevistará a una lista recortada de candidatos y recomendará al consejo al candidato de su preferencia.

PROCEDIMIENTOS DE SUCESIÓN

Dentro de 5 días hábiles el consejo designará al **director general interino** de acuerdo a la siguiente línea de sucesión:

1. Según aprobado por el consejo en la declaración de la política de sucesión.
2. Director de Finanzas.
3. Cualquier otro directivo de la Sociedad / designado por el consejo.
4. Un miembro designado por el consejo.

Antes de 30 días de la designación del director general interino, el consejo ratificará a dicho director como permanente o iniciará el proceso que se indica a continuación.

Dentro de 10 días hábiles el consejo instruirá al comité de prácticas societarias para implementar el siguiente plan de transición:

- Comunicará a los inversionistas clave sobre la designación del director general interino y el proceso de sucesión. La compañía mantendrá una lista de los inversionistas más importantes que deberán ser contactados, incluyendo acreedores e inversionistas, así como las directrices para estas comunicaciones.
- Considerará la necesidad de solicitar asistencia (ej. administración de transición o búsqueda ejecutiva) basados en las circunstancias de la transición.
- Revisar la estrategia de la compañía y hacer una breve evaluación de las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas para identificar los puntos prioritarios que deben ser tomados en cuenta en el proceso de transición.
- Identificará los atributos y características que sean importantes a tomar en cuenta en la selección del próximo director general.
- Establecerá un lapso de tiempo y plan para el proceso de reclutamiento.
- El consejo usará procesos similares en caso de una transición de ejecutivos que involucre simultáneamente al director general y a otros miembros de la administración.

- III. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Ver Documento Anexo



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

Ejercicio Fiscal 2017

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017.

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2017, se llevó a cabo de acuerdo a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de mejores prácticas corporativas y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017, el comité de auditoría se reunió regularmente en las fechas y adoptó las resoluciones que a continuación se resumen.

I. Reuniones y Aprobaciones

A. 13 de febrero de 2017:

- i) Recomendó al consejo de administración la aprobación y recomendación a la Asamblea general de accionistas de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016.
- ii) Revisión del presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión del reporte de auditoría interna respecto del área de recursos humanos.

B. 24 de abril de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del cierre del primer trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- ii) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

C. 24 de julio de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo de segundo trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- iv) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.

- v) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

D. 24 de octubre de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo de tercer trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- ii) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

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

II. Control Interno de la Sociedad

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

La Sociedad y sus subsidiarias, tiene un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos.

III. Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2017, hubo ciertas diferencias en algunas políticas de registro contable de la Sociedad; por lo que la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos para cada caso.

IV. Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de sus socios de auditoría los señores Erick Calvillo y Pedro Luis Castañeda Herrera, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

Se hace notar el cambio del socio encargado de auditar los estados financieros de la Sociedad y de sus subsidiarias, con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y por el artículo 83 fracción X de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado de, y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017.

V. Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, el auditor externo proveyó servicios relacionados con la verificación de información a ser sometida como parte de devoluciones de impuestos a las

autoridades fiscales aplicables, los cuales que fueron prestados en condiciones de Mercado y en los términos acordados entre la Sociedad y el auditor externo.

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

VI. Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

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

VII. Comentarios de las Auditorías Internas y Externas.

Durante el ejercicio fiscal de 2017, el departamento de auditoría interna de la Sociedad llevó a cabo diversas revisiones a áreas y proyectos específicos de la Sociedad y sus subsidiarias de acuerdo al estatuto de auditoría interna sometido a este comité y aprobado por el consejo de administración de la Sociedad.

Los resultados de dichas revisiones fueron sometidos al comité de auditoría durante sus reuniones periódicas en el ejercicio fiscal 2017, y el departamento de auditoría interna dio seguimiento a dichos resultados, informando periódicamente al comité de auditoría sobre el progreso de las medidas preventivas y correctivas adoptadas por la administración.

Los comentarios del departamento de auditoría interna, han sido atendidos en el curso ordinario del negocio por las áreas respectivas de acuerdo a las recomendaciones hechas en cada caso.

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

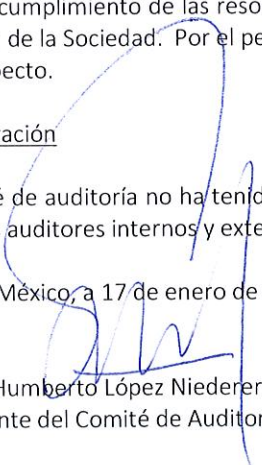
IX. Seguimiento de Resoluciones

El comité de auditoría monitorea el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración de la Sociedad. Por el periodo objeto de este reporte, el comité de auditoría no expresa observaciones al respecto.

X. Diferencias con la Administración

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

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018


José Humberto López Niederer
Presidente del Comité de Auditoría



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

Ejercicio Social 2017

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

Con fundamento en lo previsto por el artículo 43 fracción de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a su consideración el reporte anual de actividades del comité de prácticas societarias durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

El comité de prácticas societarias durante el ejercicio social de 2017 revisó las evaluaciones de desempeño y paquetes generales de compensación de los empleados de la Sociedad.

I. Actividades

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017, el comité de prácticas societarias se reunió en las fechas listadas y adoptó las resoluciones que se resumen a continuación.

A. 6 de octubre de 2017:

1. Revisión de progreso en la estrategia de la Sociedad "Vesta Visión 2040".
2. Comenzó el análisis del progreso del plan de sucesión.
3. Resolvió una actualización al paquete de compensación de ciertos empleados clave.
4. Tomó nota sobre el asunto relativo a ciertos exempleados de la Sociedad que se están constituyendo como un competidor.

B. 22 de noviembre de 2017:

1. Revisión del incremento del número de empleados de la Sociedad.
2. Aprobó el ajuste general al salario para el 2018.
3. Aprobó un monto adicional para el incremento de salario de ciertos empleados considerando su desempeño individual.
4. Aprobó las condiciones generales de trabajo y la adquisición y asignación de automóviles a ciertos empleados de la Sociedad.
5. Aprobó un incremento al monto propuesto de acciones para el plan de incentivo a largo plazo para ejecutivos y aprobó la revisión de este incremento de modo anual durante los próximos 2 años.
6. Aprobó el pago del bono de desempeño a ciertos ejecutivos.
7. Continuar discusiones sobre el plan de sucesión del director general.

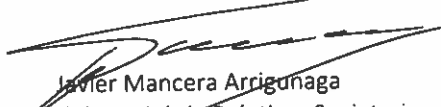
C. 18 de diciembre de 2017:

1. Recomendación para que el consejo de administración para aprobar el plan de sucesión del director general.
2. Determinación de proceder con entrevistas individuales para los candidatos para ocupar el puesto de director general.



- II. Transacciones con Partes Relacionadas. Durante el ejercicio social de 2017, el comité no tuvo conocimiento de transacciones con partes relacionadas distintas de aquellas entre las subsidiarias de la Sociedad, las cuales fueron verificadas por el auditor externo y reveladas como parte de la auditoría anual de los estados financieros de la Sociedad.
- III. Renuncias. Durante el ejercicio social de 2017, el comité no otorgó o recomendó ninguna renuncia para que cualquier ejecutivo para beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018.


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

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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de inversión de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), someto a consideración del consejo de administración el reporte anual de actividades del comité del cual funjo como presidente, durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, el comité de inversión se reunió en las siguientes fechas:

A. 26 de enero de 2017, en donde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación de la primera fase de la infraestructura del Vesta Park Aguascalientes a ser invertida o comprometida en 2017, por un monto de USD\$10,230,000.00
- ii) Aprobación de la segunda fase de la infraestructura del Vesta Park Aguascalientes a ser invertida o comprometida en 2018, por un monto de US\$4,620,000.00

B. 18 de abril de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación del desarrollo de una expansión de 80,428 SF para CPW, en Lagos de Moreno, a ser invertida en 2017, por un monto de US\$2,600,000.00
- ii) Aprobación del desarrollo de una expansión de 68,655 SF para Nestlé, en Lagos de Moreno, a ser invertida durante 2017, por un monto de US\$2,400,000.00
- iii) Aprobación para adquirir un terreno de 12.2 Has en El Florido, Tijuana y desarrollo de la infraestructura, por un monto de US\$13,350,000.00
- iv) Aprobación para desarrollar un edificio inventario de 216,026 SF en Ciudad Juárez, Chihuahua, por un monto de US\$7,300,000.00
- v) Aprobación para desarrollar un edificio inventario de 210,207 SF en el Vesta Park Puebla I, por un monto de US\$6,270,000.00
- vi) Aprobación para adquirir 111 acres de terreno para ampliar el Vesta Park Aguascalientes, por un monto de US\$7,900,000.00
- vii) Recomendación al consejo de administración para aprobar la adquisición de un terreno de hasta 1'779,673 SF en Matamoros y el desarrollo de un edificio industrial a la medida de aproximadamente 586,590 SF, representando una inversión de hasta US\$38,200,000.00

C. 5 de julio de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación de una inversión adicional para la construcción de un circuito eléctrico de media tensión, oficinas, reemplazo de asfaltos y un Sistema contra incendio en el Vesta Park DSP, por una inversión de hasta US\$1'798,736.00
- ii) Aprobación de una inversión adicional para completar las mejoras para los clientes ILN y Toyota Tsusho, representando una inversión de US\$220,000.00

D. 20 de julio de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar la adquisición del portafolio industrial de ATISA en Tijuana, representando una inversión total de US\$73'500,000.00
- ii) Aprobación para el desarrollo de dos edificios inventario en Lagoeste, Tijuana, por un monto de US\$16'248,061.00
- iii) Adquisición de un edificio industrial en Tijuana, por un monto de hasta US\$9'610,475.72
- iv) Adquisición de reservas territoriales en el Parque Industrial Toluca 2000 y desarrollo de un edificio inventario, representando una inversión de US\$7'900,000.00
- v) Desarrollo de dos edificios inventario en Ciudad Juárez, el primero representando una inversión de US\$5,700,000.00, y el segundo una inversión de US\$5'800,000.00
- vi) Desarrollo de dos edificios inventario en Querétaro (La Aurora), representando una inversión de US\$17,100,000.00
- vii) Desarrollo de un edificio inventario en el Parque Industrial Tres Naciones en San Luis Potosí, representando una inversión de US\$5'500,000.00, y el desarrollo de una expansión al edificio rentado a Contitech, representando una inversión de hasta US\$7'200,000.00

E. 12 de octubre de 2017, en dónde adoptó las siguientes resoluciones:

- i) Aprobación de una inversión de hasta US\$2'100,000.00 para las expansiones de los edificios de BRP en Querétaro y Ciudad Juárez.
- ii) Aprobación para invertir hasta US\$14'600,000.00 para la adquisición de un terreno en el Parque Industrial Logistik II, en San Luis Potosí.
- iii) Desarrollo de dos edificios inventario en el Vesta Park Aguascalientes, representando una inversión de US\$10,120,000.00
- iv) Desarrollo de una expansión al edificio de Polymer en San Luis Potosí, representando una inversión de US\$2,200,000.00

Las aprobaciones anteriormente listadas, representan un monto de inversión aproximado de US\$272'500,000.00 (doscientos setenta y dos millones quinientos mil 00/100) dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018.



John Andrew Foster
Presidente del Comité de Inversión

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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de ética de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a la consideración del consejo de administración de la Sociedad, el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social de 2017.

I. Actividades

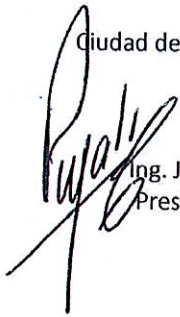
1. El 25 de enero de 2017, el comité de ética recibió una queja anónima en relación a prácticas corruptas por un miembro del equipo de administración de activos. El comité de ética con el apoyo del departamento de auditoría interna de inmediato inició la investigación correspondiente, la cual concluyó con el despido de 2 miembros del equipo de administración de activos.
2. El 7 de julio de 2017, el presidente del comité de ética sostuvo una reunión con los empleados de nuevo ingreso de la Sociedad en las oficinas corporativas, con el fin de presentarles el código de ética y al comité de ética de la Sociedad.
3. Durante el mes de noviembre de 2017, el comité de ética tuvo una sesión con el señor Fernando Caloca con el fin de planear y preparar una sesión con todos los empleados de la Sociedad con el fin de revisar y actualizar el comité de ética de la Sociedad.
4. El 15 de diciembre de 2017, el comité de ética con el apoyo del señor Fernando Caloca llevó a cabo una sesión general con la mayoría de los empleados de la Sociedad, con el fin de revisar y tener retroalimentación para la actualización del código de ética de la Sociedad, y para incorporar las iniciativas en materia de anticorrupción.

El comité de ética continua trabajando en la actualización del código de ética, el cual será presentado al personal durante el 2018.

II. Acciones de Responsabilidad

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, el comité de ética sólo atendió la queja descrita en el numeral 1 de la sección I anterior, y emitió la recomendación respectiva, para el área de recursos humanos, la cual de inmediato procedió al despido de los empleados involucrados.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018.



Ing. Jose Antonio Pujals Fuentes
Presidente del Comité de Ética



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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Deuda y Capital de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a la consideración del consejo de administración de la Sociedad, el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

D31 de diciembre de 2017, el comité de Deuda y Capital se reunió en las fechas y adoptó las resoluciones que se resumen a continuación.

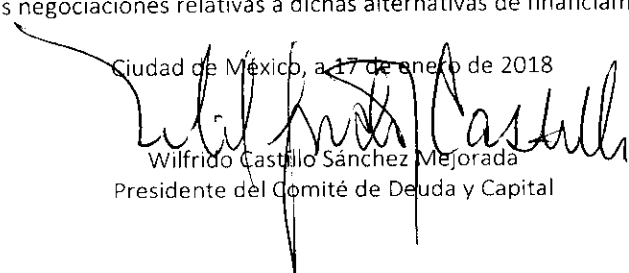
A. 30 de marzo de 2017, en donde se resolvió:

- i) Revisión de las necesidades financieras de la Sociedad
- ii) Recomendación al consejo de administración para emitir instrumentos de deuda quirografaria
- iii) Recomendación al consejo de administración para contratar deuda con garantía y/o sin garantía a través de instituciones bancarias comerciales y/o instituciones privadas

B. 27 de junio de 2017, en donde se resolvió:

- i) Con base en la autoridad delegada al comité, se aprobó la contratación de un financiamiento con garantía por un monto de hasta US\$150,000,000.00 con MetLife.
- ii) Con base en la autoridad delegada al comité, se aprobó una emisión privada de instrumentos de deuda de la Sociedad por un monto de hasta US\$110,000,000.00 con un número reducido de instituciones privadas.
- iii) Se otorgó a los apoderados de la Sociedad las facultades necesarias para llevar a cabo las negociaciones relativas a dichas alternativas de financiamiento.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018


Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada
Presidente del Comité de Deuda y Capital

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

Ejercicio Social 2017

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a la consideración del consejo de administración el reporte anual de actividades del comité que presidió durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental se reunió en las fechas y adoptó las resoluciones que a continuación se resumen.

A. 14 de diciembre de 2017, en dónde atendieron los siguientes temas:

- i) Aprobación de la minuta de la reunión del 15 de noviembre de 2016.
- ii) Revisión de la estructura del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.
- iii) Reporte sobre el ejercicio del presupuesto durante el ejercicio social de 2017.
- iv) Aprobación del presupuesto para el ejercicio social de 2018.
- v) Aprobación de proyectos para el ejercicio social de 2018.
- vi) Aprobación de la política de sustentabilidad.
- vii) Proyectos EFICINE.

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018



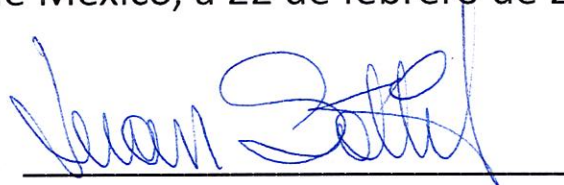
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera
Presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad en el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

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

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

Ciudad de México, a 22 de febrero de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Juan Sottit", written over a horizontal line.

Juan Felipe Sottit Achutegui
Director de Finanzas

- V. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Ver Documento Anexo

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

Estados financieros
consolidados por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2017, 2016 y
2015, e Informe de los
auditores independientes
del 13 de febrero de 2018



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2017, 2016 y 2015

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



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La Entidad valúa las propiedades de inversión a su valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión mediante técnicas complejas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado las cuales contienen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Para llevar a cabo lo mencionado anteriormente involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones, ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión del año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 8 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

C. D. C. Pedro Luis Castañeda Herrera

13 de febrero de 2018



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

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2017	2016	2015
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 91,001,709	\$ 50,720,751	\$ 27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	5	677,828	613,015	203,563,025
Impuestos por recuperar	6	26,678,697	21,794,481	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	5,221,517	7,028,975	4,148,109
Pagos anticipados		369,675	37,191	505,450
Depósitos en garantía		-	-	2,750,579
Total del activo circulante		<u>123,949,426</u>	<u>80,194,413</u>	<u>259,534,798</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	1,701,006,371	1,415,714,762	1,214,930,005
Equipo de oficina - Neto		1,868,778	1,965,192	1,842,468
Instrumentos financieros derivados	14.8	827,251	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,440,163	2,920,475	1,210,131
Total del activo no circulante		<u>1,708,142,563</u>	<u>1,420,600,429</u>	<u>1,217,982,604</u>
Total activos		<u>\$ 1,832,091,989</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ -	\$ -	\$ 298,069,960
Intereses por pagar		3,772,187	1,609,233	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		4,082,166	1,795,748	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		344,599	550,557	314,896
Gastos acumulados		3,821,201	1,981,263	1,698,410
Total del pasivo circulante		<u>12,020,153</u>	<u>5,936,801</u>	<u>304,694,861</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	9	581,994,879	340,871,417	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos		11,539,472	8,868,661	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	204,205,361	185,733,064	144,140,530
Total del pasivo a largo plazo		<u>797,739,712</u>	<u>535,473,142</u>	<u>198,035,557</u>
Total del pasivo		<u>809,759,865</u>	<u>541,409,943</u>	<u>502,730,418</u>
Contingencias y litigios	17			
Capital contable:				
Capital social	10	439,843,107	450,880,150	455,741,735
Prima en suscripción de acciones		327,270,539	343,037,228	349,557,056
Utilidades retenidas		288,671,405	201,751,251	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones		3,300,560	1,973,372	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(37,332,563)	(38,257,102)	(17,397,035)
Valuación de instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Total del capital contable		<u>1,022,332,124</u>	<u>959,384,899</u>	<u>974,786,984</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 1,832,091,989</u>	<u>\$ 1,500,794,842</u>	<u>\$ 1,477,517,402</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(En dólares americanos)

	Nota	2017	2016	2015
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 109,427,282	\$ 90,511,822	\$ 78,562,329
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(4,106,403)	(3,384,389)	(2,576,520)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	<u>(886,688)</u>	<u>(992,057)</u>	<u>(953,487)</u>
Utilidad bruta		104,434,191	86,135,376	75,032,322
Gastos de administración	12.2	(13,911,938)	(11,236,676)	(9,832,480)
Depreciación		(356,727)	(322,627)	(188,267)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		55,171	3,368,382	6,138,652
Otros ingresos (gastos)		449,193	722,439	639,637
Costos por emisión de deuda		(395,559)	(947,875)	-
Gasto por intereses		(19,668,274)	(19,862,673)	(23,373,256)
Pérdida cambiaria		2,897,256	(24,781,506)	(45,820,677)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		<u>84,058,105</u>	<u>67,004,611</u>	<u>31,444,058</u>
Total otros ingresos (gastos)		<u>67,395,892</u>	<u>25,503,378</u>	<u>(30,971,586)</u>
Utilidad antes de impuestos		157,561,418	100,079,451	34,039,989
Impuestos a la utilidad	13.1	<u>(31,531,237)</u>	<u>(54,996,658)</u>	<u>(37,865,161)</u>
Utilidad (pérdida) del año		<u>126,030,181</u>	<u>45,082,793</u>	<u>(3,825,172)</u>
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta		<u>924,539</u>	<u>(20,860,067)</u>	<u>(20,930,806)</u>
		<u>1,503,615</u>	<u>(20,860,067)</u>	<u>(20,930,806)</u>
Utilidad (pérdida) integral del año		<u>\$ 127,533,796</u>	<u>\$ 24,222,726</u>	<u>\$ (24,755,978)</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	11	<u>\$ 0.207</u>	<u>\$ 0.072</u>	<u>\$ (0.006)</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015
(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 31 de enero de 2015	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 211,640,460	\$ 323,764	\$ 3,533,771	\$ -	\$ 797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	-	224,059,555
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	-	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	455,741,735	349,557,056	185,494,148	1,391,080	(17,397,035)	-	974,786,984
Pagos basados en acciones	-	-	-	860,125	-	-	860,125
Acciones adjudicadas	104,640	173,193	-	(277,833)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	-	(28,825,690)
Recompra de acciones	(4,966,225)	(6,693,021)	-	-	-	-	(11,659,246)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	45,082,793	-	(20,860,067)	-	24,222,726
Saldos al 31 de diciembre de 2016	450,880,150	343,037,228	201,751,251	1,973,372	(38,257,102)	-	959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	126,030,181	-	924,539	579,076	127,533,796
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 439,843,107	\$ 327,270,539	\$ 288,671,405	\$ 3,300,560	\$ (37,332,563)	\$ 579,076	\$ 1,022,332,124

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

	2017	2016	2015
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 157,561,418	\$ 100,079,451	\$ 34,039,989
Ajustes por:			
Depreciación	356,727	322,627	188,267
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(84,058,105)	(67,004,611)	(31,444,058)
Efectos de conversión	(2,897,256)	24,781,506	45,820,677
Ingreso por intereses	(55,171)	(3,368,382)	(6,138,652)
Gasto por intereses	19,668,274	19,862,673	23,373,256
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	1,477,158	- 860,125	1,067,316
Ajustes al Capital de Trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1,807,458	(2,880,866)	3,357,117
Impuestos por recuperar	(14,325,040)	(6,147,505)	(1,492,217)
Pagos anticipados	(332,484)	468,259	(58,298)
Depósitos en garantía otorgados	-	-	(379,428)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,363,652	(190,045)	736,254
Depósitos en garantía recibidos	-	1,662,683	1,499,869
Gastos acumulados	1,839,939	553,705	62,049
Impuestos a la utilidad pagados	(2,242,043)	(722,775)	(1,943,319)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>82,164,527</u>	<u>68,276,845</u>	<u>68,688,822</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(196,210,053)	(157,437,522)	(116,674,635)
Adquisición de equipo de oficina	(260,314)	(716,203)	(1,609,395)
Activos financieros con fines de negociación	(64,813)	178,168,504	(154,357,714)
Intereses cobrados	55,171	3,368,382	6,138,652
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(196,480,009)</u>	<u>23,383,161</u>	<u>(266,503,092)</u>
Actividades de financiamiento:			
Emisión de capital	-	-	224,059,555
Depósitos en garantía pagados	(1,519,688)	(1,672,342)	-
Depósitos en garantía cobrados	2,670,811	2,750,579	-
Intereses pagados	(15,907,052)	(21,455,480)	(23,239,628)
Pago de deuda a largo plazo	-	(298,069,960)	(8,629,108)
Dividendos pagados	(39,110,027)	(28,825,690)	(22,321,140)
Recompra de acciones	(26,953,702)	(11,659,246)	(998,633)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	243,000,000	300,000,000	47,500,000
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(3,474,806)	(5,817,632)	(850,951)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>158,705,536</u>	<u>(64,749,771)</u>	<u>215,520,095</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>(4,109,096)</u>	<u>(3,896,537)</u>	<u>61,770</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	40,280,958	23,013,698	17,767,595
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>51,456,063</u>	<u>28,442,365</u>	<u>10,674,770</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 4	<u>\$ 91,737,021</u>	<u>\$ 51,456,063</u>	<u>\$ 28,442,365</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

El 28 de Enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,272,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla "S" bajo el "Securities Act of 1933". El precio de la oferta fue de 27 pesos mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión ascendieron a \$224,059,555 neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de Febrero de 2015.

El día 22 de julio de 2016 la Entidad obtuvo un contrato de crédito a cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de este préstamo fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolviente de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2016, no ha sido usada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrato una nueva deuda a 10 años con Metrolita Life Insurance Company ("Metlife") por \$150,000,000. Los recursos de ambos créditos mencionados fueron utilizados por la Entidad para el pago de la deuda a largo plazo con Blackstone.

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

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

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



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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.

Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad no ha aplicado estas modificaciones ya que se consideran no materiales para los estados financieros consolidados.

2.1 IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha

IFRS 9	Instrumentos Financieros ¹
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (y las aclaraciones correspondientes) ¹
IFRS 16	Arrendamientos ²
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones ¹
Modificaciones a la IAS 40	Transferencia de propiedades de inversión ¹
IFRIC 22 anticipado ¹	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por

1 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

2 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

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

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



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

La administración de la Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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

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

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

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

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto la administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de la NIIF 15 tenga un impacto significativo en los montos informados y las revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad



IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

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

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaba un impacto significativo.

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

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

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



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

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

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

Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).

Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La administración de la Entidad no espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la "fecha de la transacción" para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La Interpretación específica que la fecha de transacción es la fecha en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La Interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la Interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La Administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.



3. Políticas contables significativas

3.1 *Declaración de cumplimiento*

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

3.2 *Bases de preparación*

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

3.3 *Bases de consolidación de los estados financieros*

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

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

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



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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

3.4 Transacciones en moneda extranjera

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

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



Para los propósitos de presentar los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US\$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

3.5 *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.

3.6 *Instrumentos financieros*

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

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

3.6.1 Activos financieros

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

3.6.2 Activos financieros a FVTPL

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

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



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

La Entidad no tiene ningún activo a FVTPL.

3.6.3 Método de interés efectivo en activos financieros

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

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

3.6.4 Préstamos y cuentas por cobrar

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

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

3.6.5 Baja de un activo financiero

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

3.7 *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.

3.8 *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.

3.9 *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 12). 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.

3.10 *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.

3.11 *Pasivos financieros*

3.11.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("a FVTPL") o como otros pasivos financieros.

3.11.2 Pasivos financieros en FVTPL

Los pasivos financieros se clasifican como a FVTPL cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente que puede ser pagada por una adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenida para negociación, o (iii) se designa como en FVTPL.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha incurrido principalmente con el propósito de recomprarlo en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.



Un pasivo financiero distinto de un pasivo financiero mantenido para negociación o contraprestación contingente que puede ser pagado por una adquirente como parte de una combinación de negocios puede designarse como a FVTPL en el reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su rendimiento se evalúa a valor razonable, de conformidad con la gestión de riesgos o la estrategia de inversión documentada de la Entidad, y la información sobre la agrupación es provisto internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y el IAS 39 permite que todo el contrato combinado sea designado como FVTPL.

Los pasivos financieros a FVTPL se expresan a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida que surja en la nueva medición se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 14.

3.11.3 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

3.11.4 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 valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

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

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

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

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

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

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

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



3.13 *Instrumentos financieros derivados*

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 14.

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

3.14 *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.

3.15 *Beneficios a empleados por terminación*

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



3.16 *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 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.

3.17 *Arrendamientos*

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

La Entidad como arrendador

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

3.18 *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.



3.18.1 Impuesto a la utilidad causados

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

3.18.2 Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el periodo 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.

3.18.3 Impuestos causados y diferidos

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

3.19 *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.



3.20 *Utilidad por acción*

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

3.21 *Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones*

La preparación de los estados financieros consolidados así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

3.1 *Valuación de propiedades de inversión*

Como se describe en la Nota 8, 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 8 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 8 y 14.

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

4. **Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido**

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



	2017	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 90,415,448	\$ 48,054,432	\$ 21,632,285
Efectivo restringido circulante	<u>586,261</u>	<u>2,666,319</u>	<u>6,112,770</u>
	91,001,709	50,720,751	27,745,055
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	<u>697,310</u>
	<u>\$ 91,737,021</u>	<u>\$ 51,456,063</u>	<u>\$ 28,442,365</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones se clasifican de acuerdo con su período de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el período de tiempo en que se cumplen dichas restricciones. El efectivo restringido no corriente se clasificó dentro de los depósitos de garantía incluidos en los estados consolidados de situación financiera consolidados.

5. Activos financieros con fines de negociación

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

6. Impuestos por recuperar

	2017	2016	2015
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 15,100,478	\$ 10,438,157	\$ 9,216,603
ISR por recuperar	11,145,715	11,320,220	11,541,336
Otras cuentas por cobrar	<u>432,504</u>	<u>36,104</u>	<u>64,641</u>
	<u>\$ 26,678,697</u>	<u>\$ 21,794,481</u>	<u>\$ 20,822,580</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2017	2016	2015
0-30 días	\$ 4,508,045	\$ 4,541,467	\$ 2,955,085
30-60 días	223,456	1,588,869	424,763
60-90 días	229,591	551,533	332,338
Más de 90 días	<u>260,425</u>	<u>347,106</u>	<u>435,923</u>
Total	<u>\$ 5,221,517</u>	<u>\$ 7,028,975</u>	<u>\$ 4,148,109</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 86%, 64% y 71% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015, respectivamente, están al corriente.



Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días pero menos de 60 representan el 4%, 23% y 10% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 4%, 8% y 8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 5%, 5% y 11% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 31 de diciembre de 2017 es \$283,538, la cual fue creada en 2017 y 2016. Durante el 2015 no se crearon reservas para cuentas incobrables.

7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,093,433 que equivale al 40%, \$2,040,061 que equivale al 29% y \$830,135 que equivale al 20%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 7%, 11% y 12% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

7.4 Contratos de arrendamiento

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

7.5 Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Antes de un año	\$ 155,696,225	\$ 100,997,236	\$ 85,322,145
Después de un año y antes de 3 años	283,657,472	170,779,851	145,954,674
Después de 3 años y antes de 5 años	345,303,613	191,181,511	147,512,967
Después de 5 años	<u>177,311,050</u>	<u>159,893,939</u>	<u>140,891,280</u>
	<u>\$ 961,968,360</u>	<u>\$ 622,852,537</u>	<u>\$ 519,681,066</u>



8. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2017: 9.35% 2016: 9.75% 2015: 9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2017: 8.75% 2016: 9.00% 2015: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado. Mexico: 4.10% en 2017 3.5% en 2016 y 3.4% en 2015 U.S.: 2.1% en 2017, 2.2% en 2016 y 2.1% en 2015	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	De 12 meses en promedio	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	Dependiendo del parque/Estado	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	2017: 18.80 2016: 20.00 2015: 16.03	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	Precio promedio ponderado por acre en 2017 \$111,786 y \$105,893 en 2016.	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre		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:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Terreno y construcción	\$ 1,679,059,000	\$ 1,393,000,000	\$ 1,198,208,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	18,815,371	9,652,444	2,770,159
Reserva territorial	<u>87,631,000</u>	<u>79,377,000</u>	<u>58,602,000</u>
	1,785,505,371	1,482,029,444	1,259,581,142
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(84,499,000)</u>	<u>(66,314,682)</u>	<u>(44,651,137)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,701,006,371</u>	<u>\$ 1,415,714,762</u>	<u>\$ 1,214,930,005</u>



La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del año	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822
Adiciones	195,132,819	158,013,760	103,125,702
Propiedades de inversión vendidas		-	-
Efecto de conversión de moneda extranjera	6,100,685	(24,233,614)	(20,992,577)
Ganancia por revaluación	<u>84,058,105</u>	<u>67,004,611</u>	<u>31,444,058</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,701,006,371</u>	<u>\$ 1,415,714,762</u>	<u>\$ 1,214,930,005</u>

Un total de \$1,077,234 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2016 no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2017 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo del mismo año; al 31 de Diciembre de 2017 no había montos no pagados por adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2015, un total de \$500,996 correspondientes a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas; estas adiciones fueron pagadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 41 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 31 de diciembre de 2017). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados) y 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.3%, 89.2% y 86.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 las propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados), 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) y 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 8.7%, 8.9% y 14.31% del total del área rentable de la Entidad.

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



9. Deuda a largo plazo

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

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

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

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Julio 2016	\$ 150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000	\$ -
Julio 2016	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	-
Abril 2015	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000	47,500.00
Septiembre 2017	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	-	-
Septiembre 2017	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	-	-
Noviembre 2017	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	-	-
Septiembre 2003				Agosto 2016	-	-	4,990.21
Abril 2005				Agosto 2016	-	-	1,395.07
Agosto 2005				Agosto 2016	-	-	4,437.48
Agosto 2005				Agosto 2016	-	-	10,247.17
Noviembre 2005				Agosto 2016	-	-	21,237.47
Marzo 2006				Agosto 2016	-	-	7,767.32
Julio 2006				Agosto 2016	-	-	47,256.94
Julio 2006				Agosto 2016	-	-	10,609.94
Septiembre 2006				Agosto 2016	-	-	8,961.72
Octubre 2006				Agosto 2016	-	-	6,887.24
Noviembre 2006				Agosto 2016	-	-	8,006.02
Noviembre 2006				Agosto 2016	-	-	11,343.15
Mayo 2007				Agosto 2016	-	-	5,475.46
Septiembre 2007				Agosto 2016	-	-	6,905.00
Abril 2008				Agosto 2016	-	-	28,271.02
Abril 2008				Agosto 2016	-	-	1,437.73
Abril 2008 *				Agosto 2016	-	-	11,718.54
Agosto 2008				Agosto 2016	-	-	4,570.01
Agosto 2008				Agosto 2016	-	-	5,431.32
Agosto 2009				Agosto 2016	-	-	16,167.11
Diciembre 2009				Agosto 2016	-	-	24,171.53
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	16,778.32
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	24,392.64
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	4,364.21
Marzo 2013				Agosto 2016	-	-	5,248.92
				Agosto 2016	590,500,000	347,500,000	345,569.94
					-	-	(298,069.94)
					(8,505,121)	(6,628,583)	(810.94)
					\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 46,689.04

Menos: porción circulante
Menos: Costos directos de e
emisión de deuda

Total de deuda a largo plazo

*Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.



- (1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.
- (2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de Septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (4) El 1 de Noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de Diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2017.

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

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

A partir de diciembre de 2017	\$	123,019
A partir de diciembre de 2019		763,388
A partir de diciembre de 2020		791,939
A partir de diciembre de 2021		833,388
Después		587,988,266
Menos: Costo de emisión directa		<u>(8,505,121)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>581,994,879</u>

10. Capital social

10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	2017		2016		2015	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>	<u>621,092,663</u>	<u>450,876,454</u>	<u>631,132,923</u>	<u>455,738,039</u>
Total	<u>600,267,388</u>	<u>\$439,843,107</u>	<u>621,097,663</u>	<u>\$450,880,150</u>	<u>631,137,923</u>	<u>\$455,741,735</u>



La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. Al 31 de Diciembre de 2017, 2016 y 2015, había un total de 20,948,945, 10,203,349 y 586,200 acciones en tesorería, respectivamente.

10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 631,137,923	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056
Acciones adjudicadas	163,089	104,640	173,193
Recompra de acciones	<u>(10,203,349)</u>	<u>(4,966,225)</u>	<u>(6,693,021)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	621,097,663	450,880,150	343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(20,948,945)</u>	<u>(11,095,244)</u>	<u>(15,858,458)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>\$ 600,267,388</u>	<u>\$ 439,843,107</u>	<u>\$ 327,270,539</u>

10.3 Dividendos decretados

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

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de Abril de 2016, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 19 de Abril de 2016.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, se decretó el pago de un dividendo de \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140, el cual fue pagado en efectivo el 30 de abril de 2015.

11. Utilidad por acción

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

	2017		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción por acción
Utilidad del año	<u>\$ 126,030,181</u>	<u>\$ 609,850,516</u>	<u>\$ 0.207</u>



2016			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del año	<u>\$ 45,082,793</u>	<u>630,259,650</u>	<u>\$ 0.072</u>
2015			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del año	<u>\$ (3,825,172)</u>	<u>622,206,426</u>	<u>\$ (0.006)</u>

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la utilidad básica y diluida por acción son la misma debido a que solo existen 1,253,358 y 226,159 instrumentos considerados potencialmente dilutivos y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, todos los instrumentos potencialmente dilutivos son considerados anti-dilutivos debido a que la Entidad incurrió en una pérdida en el año.

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 1,285,697	\$ 1,090,743	\$ 943,499
Seguros	366,613	302,400	274,669
Mantenimiento	873,367	748,043	468,528
Mantenimiento estructural	168,502	-	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,412,224	1,243,203	889,824
	<u>\$ 4,106,403</u>	<u>\$ 3,384,389</u>	<u>\$ 2,576,520</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 268,448	\$ 293,602	\$ 343,443
Seguros	53,731	51,280	52,879
Mantenimiento	100,440	148,689	91,689
Otros gastos relacionados con las propiedades	464,069	498,486	465,476
	<u>886,688</u>	<u>992,057</u>	<u>953,487</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 4,993,091</u>	<u>\$ 4,376,446</u>	<u>\$ 3,530,007</u>



12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Beneficios a los empleados y otros	\$ 7,849,558	\$ 6,270,379	\$ 5,044,294
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,282,256	1,212,794	902,242
Honorarios de adquisición de propiedades	359,832	352,357	358,903
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	209,168	181,309	160,695
Gastos de mercadotecnia	1,328,200	1,136,642	1,078,389
Otros	1,405,893	1,223,070	1,220,641
	12,434,907	10,376,551	8,765,164
Incentivo a largo plazo - Nota 16	1,477,031	860,125	1,067,316
	<u>\$ 13,911,938</u>	<u>\$ 11,236,676</u>	<u>\$ 9,832,480</u>

13. **Impuestos a la utilidad**

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

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 15,137,320	\$ 6,134,040	\$ 2,501,584
Diferido	16,393,917	48,862,618	35,363,577
Total de impuestos diferidos	<u>\$ 31,531,237</u>	<u>\$ 54,996,658</u>	<u>\$ 37,865,161</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(6)%	27%	90%
Efectos de la inflación	(5)%	(4)%	(12)%
Otros	1%	2%	3%
Tasa efectiva	<u>20%</u>	<u>55%</u>	<u>111%</u>

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (207,074,235)	\$ (199,134,089)	\$ (160,640,067)
Pérdidas fiscales por amortizar	4,097,337	14,205,287	15,635,979
Otras provisiones y pagos anticipados	(1,228,463)	(804,262)	863,558
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (204,205,361)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>



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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)
Movimientos incluidos en resultados	(16,393,916)	(48,862,618)	(35,363,577)
Movimientos incluidos en capital	-	-	2,545,905
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(2,078,381)</u>	<u>7,270,084</u>	<u>4,318,262</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (204,205,361)</u>	<u>\$ (185,733,064)</u>	<u>\$ (144,140,530)</u>

13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de vencimiento	Pérdidas fiscales
2023	\$ 2,024,588
2025	2,729,064
2026	<u>8,904,140</u>
	<u>\$ 13,657,792</u>

14. **Instrumentos financieros**

14.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 10). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

14.2 Índice de endeudamiento

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



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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deuda	\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 344,759,009
Efectivo y equivalentes de efectivo	(91,737,021)	(51,456,063)	(28,442,365)
Activos financieros con fines de negociación	(677,828)	(613,015)	(203,563,025)
Deuda neta	489,580,030	288,802,339	112,753,619
Capital	1,022,332,124	959,384,899	974,786,984
Índice de deuda neta a capital	48%	30%	12%

14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 4, impuestos por recuperar así como las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en las Notas 6 y 7, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 5. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 9.

14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés (a pesar de que actualmente la Entidad solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Entidad no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

14.5 Riesgo de mercado

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

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

14.6 Administración del riesgo cambiario

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



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

	2017	2016	2015
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	19.7354	20.6640	17.2065
Pesos por dólar promedio durante el año	18.9302	18.6567	15.8546
Activos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	651,151,481	515,823,400	3,982,261,268
Dólares Americanos	\$ 445,751	\$ 335,050	\$ 361,656
Pasivos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	51,171,796	22,097,747	11,669,674
Dólares Americanos	\$ 26,992,726	\$ 26,992,726	\$ 38,691,165

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	2017	2016	2015
Impacto en resultados			
Peso mexicano - 10% de incremento - ganancia	\$ (2,763,745)	\$ (2,654,782)	\$ (20,978,286)
Peso mexicano - 10% de depreciación - pérdida	3,377,910	2,172,094	25,640,127
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(52,391,517)	(33,932,951)	(45,868,530)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	52,391,517	33,932,951	45,868,530

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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



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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2017	Valor principal nacional 2017	Activos de valor razonable (pasivos) 2017
Contratos fijos de pagos sobresalientes	1.944	\$ 150,000,000	\$ 827,251

14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 40%, 29% y el 20% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 7%, 11% y 17% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo	4.27%	\$ 5,730,059	\$ 18,218,243	\$150,000,000	\$440,500,000	\$590,500,000
Intereses		-	-	88,394,936	66,727,678	179,070,916
		<u>\$ 5,730,059</u>	<u>\$ 18,218,243</u>	<u>\$238,394,936</u>	<u>\$507,227,678</u>	<u>\$769,570,916</u>



14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

14.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es de \$590,500,000, \$347,500,000 y \$357,219,742 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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:

	2017	2016	2015
Beneficios a corto plazo	\$ 3,804,628	\$ 4,244,235	\$ 3,932,214
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,477,031</u>	<u>860,215</u>	<u>1,067,316</u>
	<u>\$ 5,281,659</u>	<u>\$ 5,104,450</u>	<u>\$ 4,999,530</u>

16. **Pagos basados en acciones**

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

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

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

El número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de Enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.



- ii. El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa.
- iii. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.
- iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se otorgaron un total de 637,200 y 863,499 acciones, respectivamente. Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2015 no hubo acciones otorgadas; sin embargo, fue registrado un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, *pagos basados en acciones*, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,430,143	\$ 840,985	\$ 773,382
Plan de Incentivo 2014	<u>46,888</u>	<u>19,140</u>	<u>293,934</u>
Total	<u>\$ 1,477,031</u>	<u>\$ 860,125</u>	<u>\$ 1,067,316</u>

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



16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2017 existen un total de 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 23 meses.

17. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 36 años respectivamente.

18. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



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

	Acumulado		
	4Q 31/12/2015	4Q 31/12/2016	4Q 31/12/2017
Cálculo de Dividendo			
Ganancia (Pérdida) / Pérdida (Utilidad) Antes de Impuesto sobre la Renta	34,039,989	100,079,451	157,561,418
Depreciación	188,267	322,627	356,727
Tipo de Cambio Pérdida (Utilidad)	45,820,677	24,781,506	(2,897,256)
Planes de Compensación en Acciones	773,382	773,382	773,382
Ganacia (Pérdida) en revaluación	(31,444,058)	(67,004,611)	(84,058,105)
Ajustes que no representan efectivo	15,338,268	(41,127,096)	(85,825,252)
Efectivo Disponible	49,378,257	58,952,355	71,736,166
Repago de Principal	(5,221,141)	(3,927,592)	(3,474,806)
Impuestos pagados en efectivo	(1,914,896)	(2,150,557)	(2,397,385)
Reserva de Mantenimiento y Corretaje	(2,000,000)	(2,000,000)	(2,000,000)
Ajustes de Efectivo	(9,136,037)	(8,078,149)	(7,872,191)
Utilidad Distribuible	40,242,220	50,874,206	63,863,975
Recomendación de Dividendo	<u>28,825,690</u>	<u>37,138,170</u>	<u>47,897,981</u>
Proporción del Dividendo	71.6%	73.0%	75.0%

VII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe respecto de las acciones representativas del capital social de la Sociedad recompradas con cargo al fondo de recompra de acciones propias, así como su recolocación durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017

Periodo	# de Acciones	Precio Promedio	Pesos	USD
2016	10,603,349	23.5226	249,418,322	12,136,303
1Q2017	8,883,790	23.5242	208,984,097	10,184,748
2Q2017	1,998,800	26.0831	52,134,861	2,794,560
3Q2017	2,861,295	25.7783	73,759,193	4,134,266
4Q2017	7,592,893	23.9988	182,220,332	9,668,838
2017	21,336,778	24.2351	517,098,484	26,782,412
4Q -> Presente	988,045	23.7579	23,473,875	1,216,782
Total	32,928,172		789,990,681	40,135,497
MTM	5.22%	23.8000	(6,300,187.18)	(325,704)

VIII. Presentación, discusión y, en su caso, autorización para incrementar el monto de recursos que puedan destinarse a la recompra de acciones propias de la Sociedad

El consejo de administración de la Compañía, durante su reunión celebrada el 26 de enero de 2018 y concluida el 14 de febrero de 2018, emitió una recomendación para que la asamblea general de accionistas apruebe un aumento igual al equivalente en Pesos Moneda Nacional de US\$25'000,000.00, para el programa de recompra de acciones previamente aprobada por la asamblea de accionistas del 2 de marzo de 2017, a partir de las utilidades retenidas de la Sociedad, para adquirir acciones, serie única, nominativas, representativas de la porción variable del capital social de la Compañía.

Este aumento tendrá como finalidad invertir parte de los recursos financieros de la Compañía en sus propias acciones para crear valor para los accionistas.

- IX. Nombramiento o ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, así como de los presidentes de los comités de auditoría y prácticas societarias, y determinación de emolumentos aplicables para el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2018

Integración del Consejo de Administración durante el ejercicio 2017

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

Integración Propuesta para el Consejo de Administración para el ejercicio 2018

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

Integración de los Comités de Auditoría y Prácticas Societarias durante el 2017

Comité de Auditoría	
José Humberto López Niederer	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro
Marlene Hormes	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro

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

***** Requieren aprobación de la asamblea de accionistas***

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

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

Comité de Prácticas Societarias	
Javier Mancera Arrigunaga	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro

*** Requieren aprobación de la asamblea de accionistas*

Integración de los Comités para el ejercicio 2018 ***(para fines informativos)***

Comité de Ética	
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente
Elías Laniado Laborin	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	Miembro
Alfredo Paredes Calderón	Miembro

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

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

Comité de Deuda y Capital	
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
John Andrew Foster	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

Compensaciones Miembros del Consejo y Comités para el ejercicio 2018

Órgano	Compensación por Sesión
Miembros del Consejo de Administración	US\$3,800.00
Presidente del Comité de Prácticas Societarias	US\$4,000.00
Presidente del Comité de Auditoría	US\$4,000.00
Miembro del Comité de Prácticas Societarias	US\$3,000.00
Miembro del Comité de Auditoría	US\$3,000.00
Presidentes y miembros de los demás comités	US\$3,000.00

1. Todos los miembros del consejo de administración tienen derecho a recibir compensación por su actuación en el consejo de administración y/o en los comités de los que formen parte.

2. Las compensaciones se adicionarán con el impuesto sobre la renta que será retenido por la Sociedad.

3. Las compensaciones pueden ser pagadas en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha de pago.

4. Las compensaciones se pagarán sólo respecto de las sesiones en las que el miembro de que se trate efectivamente esté presente.

5. En caso de que asistan propietario y suplente, sólo el miembro propietario tiene derecho a compensación, salvo que el propio consejo determine lo contrario, por ser necesaria la presencia de algún suplente para el desarrollo de cualquier tema.

6. Los empleados de la Sociedad que participen en el consejo de administración y/o en los comités, no tendrán derecho a recibir compensación.

- X. Propuesta, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de la asignación de obligaciones y facultades al presidente del consejo de administración

El presidente del consejo de administración, en su actuación con tal carácter, tendrá las siguientes facultades y obligaciones, contando para el desarrollo de los mismos con las facultades más amplias para actos de dominio, actos de administración y pleitos y cobranzas, conforme a lo previsto por el Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus correlativos contenidos en los Códigos Civiles de los Estados de la República y de la Ciudad de México, en toda la medida necesaria:

(A) Dirigir las sesiones del consejo de administración y asambleas de accionistas, incluyendo:

- Proponer, vigilar o definir los estándares, prácticas y procedimientos de gobierno corporativo, promoviendo estándares éticos y profesionales para el consejo de administración, respetando lo previsto por las disposiciones aplicables.
- Proponer la aprobación o modificación, así como la preparación, de los códigos y manuales respecto del gobierno corporativo que sean necesarios o convenientes en relación con el gobierno de la Sociedad.
- En la medida de sus facultades, dar seguimiento o hacer que se de seguimiento, a las resoluciones del consejo de administración y la asamblea de accionistas, incluyendo mediante instrucciones o colaboración con el director general y los ejecutivos relevantes.
- Definir, con el director general, los calendarios y agendas para las sesiones del consejo de administración y asambleas de accionistas.

- Organizar y dirigir las asambleas de accionistas y sesiones del consejo de administración, incluyendo la agenda que se desarrolle en las mismas, vigilando el cumplimiento de la normatividad aplicable.
- Dirigir los esfuerzos de selección de nuevos miembros para el consejo de administración y llevar a cabo la inducción de dichos miembros, promoviendo la contratación de los asesores externos que sean necesarios para tales efectos y respetando las atribuciones del comité de prácticas societarias.
- Promover y tomar las medidas para completar la evaluación anual del desempeño de los miembros del consejo de administración

(B) Comunicaciones y Asuntos Públicos, incluyendo:

- Dirigir las comunicaciones con inversionistas, clientes, instituciones financieras, analistas y comunidades relevantes para la Sociedad, respetando la obligación del director general de comunicar eventos relevantes.
- Relación con autoridades relevantes, a niveles federal, estatal y municipal, prensa y medios, así como con clientes críticos para la Sociedad.
- Representar a la Sociedad en foros relevantes.

(C) Analizar y emitir opiniones al director general y a los ejecutivos relevantes, en relación con:

- Plan estratégico y su implementación.
- Iniciativas de expansión del negocio (nuevos productos, regiones y negocios).
- Fusiones, adquisiciones, transacciones relevantes y eventos de liquidez.
- Opciones de financiamiento para desarrollar las estrategias.
- Riesgos relevantes de la Sociedad y la forma de mitigarlos, incluyendo la supervisión de la preparación de los estudios relevantes.
- Planes de sucesión de los ejecutivos relevantes.
- Código de ética y otros códigos internos relevantes.
- Evaluación del director general.

- XI. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación para ampliar el programa de deuda de la Sociedad, que comprende el incurrir en adeudos, en una o varias operaciones, para el financiamiento del programa de crecimiento denominado “Plan Vesta Visión 20-20”, ya sea a través de la obtención de financiamientos de instituciones bancarias comerciales, o de instituciones privadas, a través de la colocación de instrumentos de deuda entre inversionistas institucionales, o mediante la emisión de instrumentos de deuda (como quiera que se denominen y regidos por la legislación de cualquier jurisdicción), con o sin garantía, para ser colocados en México, de manera privada o a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y/o en los Estados Unidos de América y/o en otros mercados del extranjero, al amparo de la legislación aplicable en el mercado que corresponda

La Ley de Mercado de Valores requiere una aprobación específica de los accionistas, a través de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, de cualquier transacción o serie de transacciones, cuyos valores asciendan a más del 20% de los activos totales de la Compañía (Art. 47).

	Deuda (US\$)
Programa de deuda aprobada en la Asamblea 2015	675,000,000
Deuda al cierre de 2017	581,994,879
Deuda adicional propuesta	268,005,121
Programa de deuda propuesta en la Asamblea 2017	850,000,000

2017	
Deuda 2017	590,500,000
Activo Total 2017	1,832,091,989

2020	
Deuda 2020	850,000,000
Activo Total 2020	2,092,000,000
<i>Deuda Adicional Propuesta</i>	<i>259,500,000</i>

Deuda/AT	31.8%
-----------------	--------------

Deuda/AT	40.6%
-----------------	--------------

Congruente con nuestra política interna de apalancamiento

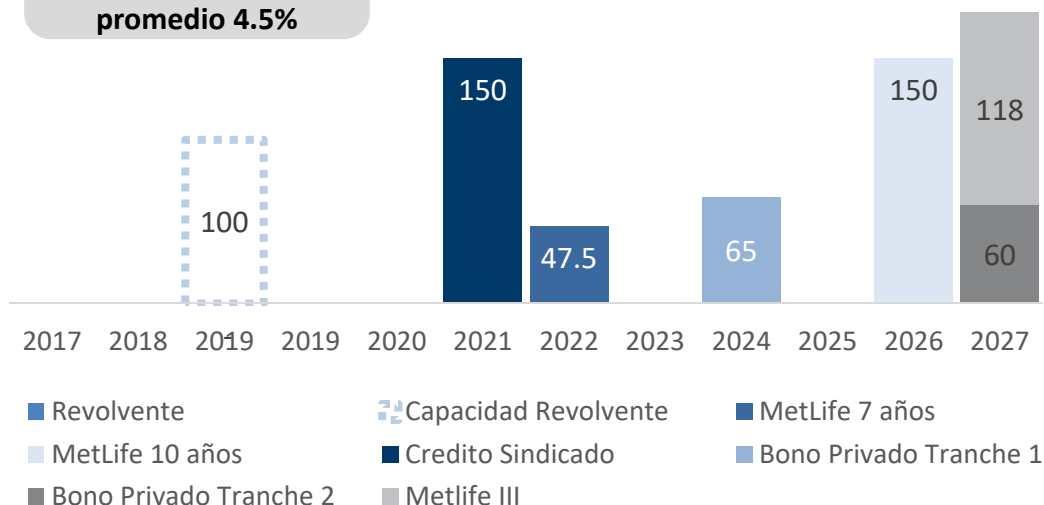
Perfil de la deuda



Montos en millones de USD	12/31/2017
Deuda Garantizada	
MetLife I	\$48
MetLife II	\$150
MetLife III	\$118
Total de Deuda Garantizada	\$316
Deuda No Garantizada	
Linea Revolvente	
Credito Sindicado	\$150
Bono Privado	
Tranche 1	\$65
Tranche 2	\$60
Total Deuda No Garantizada	\$275
Deuda Total	\$591

Perfil de vencimiento

Vencimiento promedio 7.2 años & tasa de interes promedio 4.5%



Posicion Solida de Liquidez



Reserva de Caja

- \$91 M al 31 de diciembre 2017



Amplia capacidad de apalancamiento

- Actual Deuda/AT de 32.3% vs 40% de apalancamiento máximo según política interna



Acceso comprobado a mercados públicos y privados

- 3 transacciones en los mercados de capital: levantamiento de capital total de US\$660 M
- 3 transacciones con agentes financieros por US\$465 M
- Levantamiento de bono privado US\$125 M con cia. aseguradoras americanas



Capital de trabajo anual de US\$ 120 M cubierto en su mayoría para 2018 3

- El plan de crecimiento de Vesta Visión 20/20 establece las estrategias de expansión y crecimiento de Vesta para los próximos años, específicamente para los años del 2017 al 2020. El objetivo principal de Vesta es crecer el tamaño de la compañía (en SBA) y con inversiones que agreguen valor a la empresa para el 2020
- Vesta mantendrá su política de prudente apalancamiento siguiendo la estructura de corporativa sana
- El crecimiento será financiado por la generación de flujos de operación (FFO), reservas de caja y deuda.

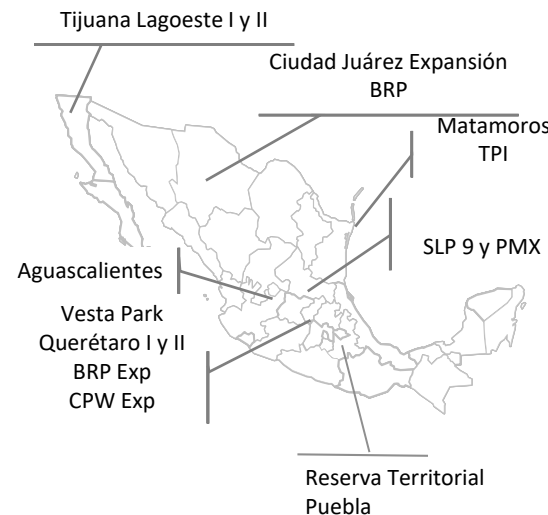
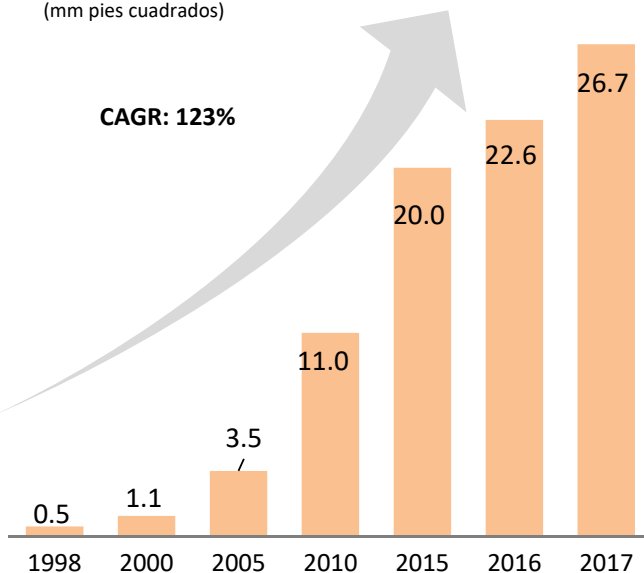
Historial de crecimiento comprobado

Pipeline tangible bien identificado y reservas territoriales estratégicas

Crecimiento sostenido por una política prudente de apalancamiento

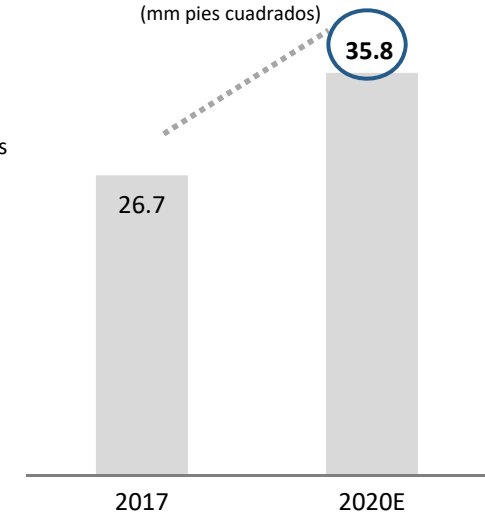
(mm pies cuadrados)

CAGR: 123%



Objetivo 20/20 :

(mm pies cuadrados)

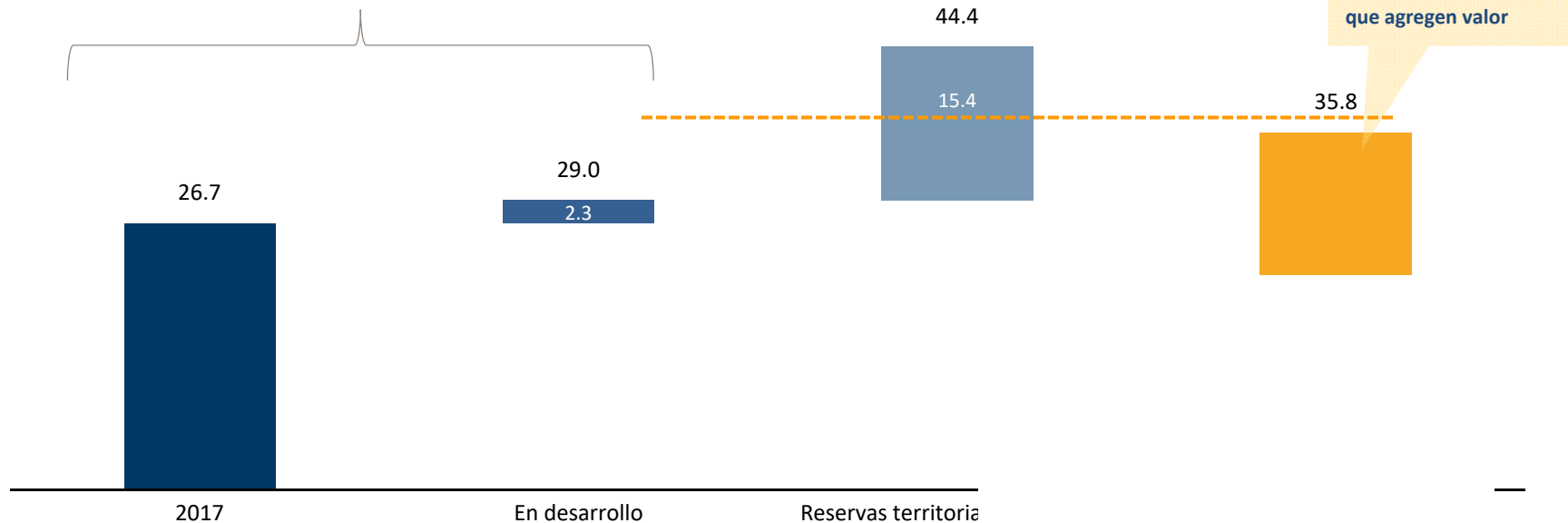


El crecimiento se logrará siguiendo políticas prudentes de apalancamiento y una combinación óptima de deuda y capital.

Estrategia enfocada de crecimiento apoyada por un pipeline robusto

(mm pies cuadrados)

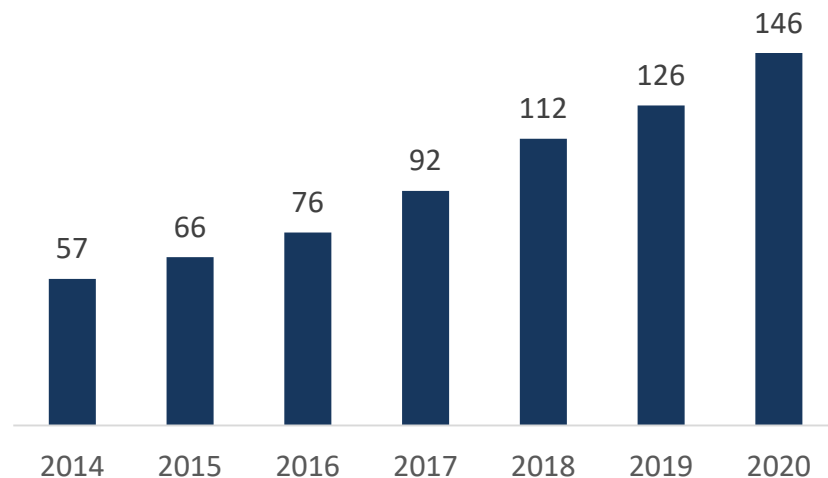
Una porción sustancial del crecimiento objetivo es viable en el corto/mediano plazo



Requerimos la aprobación de las propuestas de deuda para lograr la ejecución del plan Vesta Visión 20/20

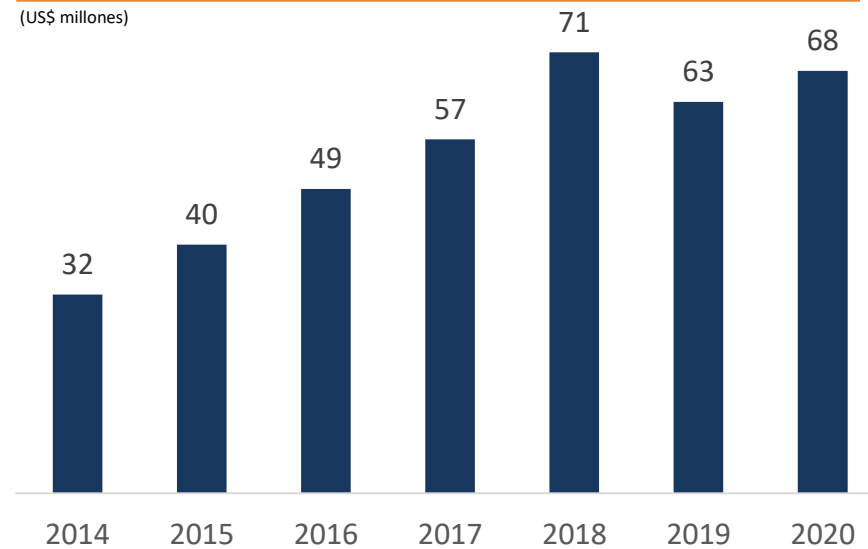
UAFIDA

(US\$ millones)



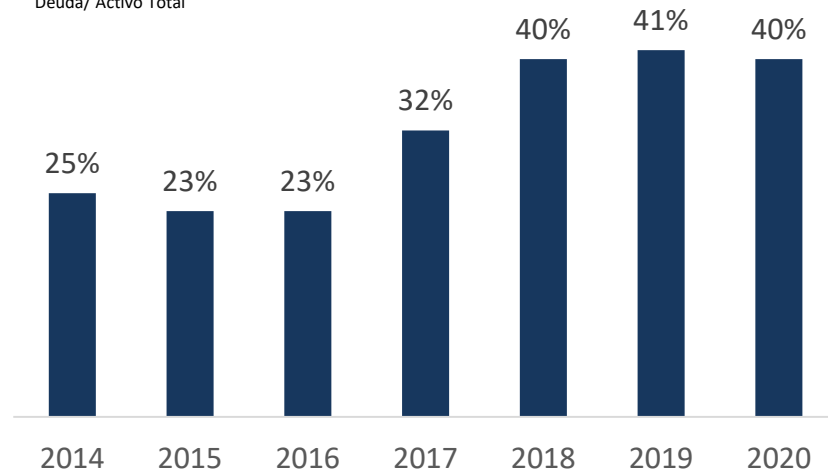
FFO

(US\$ millones)



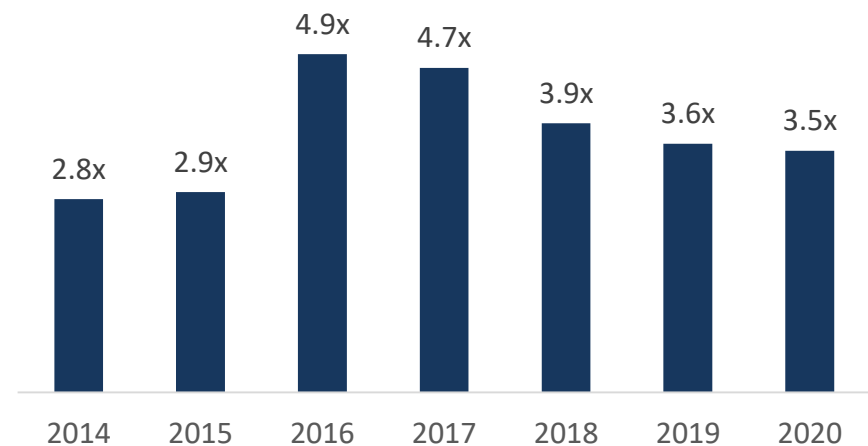
Apalancamiento

Deuda/ Activo Total



Cobertura de intereses

(UAFIDA / pago de intereses)





Oferta de valor

- Continuar enfocándose principalmente en el desarrollo de los edificios industriales clase A de alta calidad y especificaciones
 - Build-to-suits
 - Edificios inventario
 - Adquisiciones de alto valor agregado



Identificar clientes y regiones

- Plan de expansión enfocado principalmente en las zonas económicamente más dinámica del país, donde ya tenemos presencia, sirviendo a las empresas líderes en sus respectivos sectores
 - Hemos ganado presencia estratégica en las áreas de mayor crecimiento económico, como la región del Bajío y la zona metropolitana de la Ciudad de México
 - Posición de liderazgo en las industrias de alto crecimiento como la automotriz y aeroespacial



Enfoque operativo

- Búsqueda, exploración y adquisiciones de las reservas territoriales



Desarrollo de habilidades internas

- El factor clave de nuestro éxito es la capacidad técnica, operativa, personal y administrativa

La Compañía tiene sólido potencial de continuar con la creación de valor para los accionistas durante los próximos 5 años.
Por lo anterior, se solicita a los accionistas aprueben la ampliación aquí descrita al programa de deuda de la Compañía para financiar el crecimiento de la Compañía conforme al plan Vesta Vision 20/20

XII. Propuesta, discusión y, en su caso, otorgamiento de poderes especiales para la instrumentación de las resoluciones adoptadas por esta Asamblea

Se propone designar como apoderados especiales de la Sociedad para llevar a cabo las acciones que se requieran y firmen los documentos necesarios para instrumentar las resoluciones adoptadas en el punto anterior de este orden del día, a las siguientes personas:

- Lorenzo Manuel Berho Corona
- Lorenzo Dominique Berho Carranza
- Juan Felipe Sottit Achutegui
- Guillermo Díaz Cupido
- Alejandro Pucheu Romero

Quienes podrán actuar conjunta o separadamente en el ejercicio de dichos poderes.

XIII. Designación de delegados especiales de la asamblea

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

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

Apéndice

Curriculums de los Miembros del Consejo de Administración



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

Lorenzo Berho Corona

Mr. Berho is one of the founders of Vesta and has led the Company for 19 years. From 2007 to 2009, he served as President of the Mexican Association of Industrial Parks. From 1991 to 1992, and from 1997 to 1998 he acted as Vice President of the Mexican Chamber of the Manufacturing Industry. He serves as President of the Mexico-Germany Business Committee of the Mexican Business Council for Foreign Trade. He was Regional Chair at the YPO/WPO Real Estate Network of Latin America. Mr. Berho holds a degree in Industrial Engineering at Universidad Anahuac, and finished the Owner/President Management Program at Harvard Business School in 1994. He has more than 36 years of experience in the real estate industry.

El Sr. Berho es uno de los fundadores de Vesta y ha dirigido la empresa durante 19 años. De 2007 a 2009, se desempeñó como Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. De 1991 a 1992 y de 1997 a 1998, fue Vicepresidente de la Cámara Mexicana de la Industria Manufacturera. Se desempeña como Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior. Ocupó también el cargo de Presidente Regional en la Red de Bienes Raíces YPO / WPO de América Latina. El Sr. Berho es Ingeniero Industrial de la Universidad Anáhuac y finalizó el Programa de Administración de Dueños/Presidentes de Harvard Business School en 1994. Tiene más de 36 años de experiencia en la industria de bienes raíces.

Stephen B. Williams

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

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

Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada

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

El Sr. Castillo es miembro del Consejo de Administración de Qualitas Compañía de Seguros y ha sido Director Financiero desde 1996. Anteriormente, ocupó varios cargos en el sector financiero en México, incluido el de Director



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

John Andrew Foster

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

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

Oscar F. Cázares Elías

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

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



Francisco Uranga Thomas

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

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

Luis de la Calle Pardo

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

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

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

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



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

Craig Wieland

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

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

Thomas McDonald

Thomas McDonald is the managing partner and co-founder of Jaguar Growth Partners. Headquartered in New York with an office in Sao Paolo, Jaguar is a privately-held investment management firm specializing in real estate private equity in growth markets globally. Mr. McDonald is currently a Director of the Advisory Board of Jaguar Growth Partners and a director of Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliansce Shopping Centers (BZ: ALSC3) and Latam Logistics Properties. He previously served as a Director of Gafisa (NYSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TND3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor, NH Hoteles Latinamericana and Brazilian Finance and Real Estate. He graduated from the University of Notre Dame and received an M.B.A. from the University of Chicago Booth School of Business.

Thomas McDonald es socio director y cofundador de Jaguar Growth Partners. Con sede en Nueva York y con oficinas en Sao Paolo, Jaguar es una firma privada de gestión de inversiones de capital privado especializadas en negocios inmobiliarios en mercados en crecimiento a nivel mundial. El Sr. McDonald es actualmente consejero del Consejo Asesor de Jaguar Growth Partners, de Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliansce Shopping Centers (BZ: ALSC3) y Latam Logistics Properties. Anteriormente fue consejero de Gafisa (NYSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TND3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logística, Bracor, NH Hoteles Latinamericana y Finanzas Brasileñas y Bienes Raíces. Se graduó de la Universidad de Notre Dame y recibió una M.B.A. de la Escuela de Negocios Booth de la Universidad de Chicago.



(Alternate Members / Miembros Suplentes)

Lorenzo Dominique Berho Carranza

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

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

Douglas M. Arthur

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

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

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

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

José Humberto López Niederer

Mr. José López is a partner of Cross Border Investments (CBI) since January 2018. Before Joining CBI he acted as independent advisor of Investment Banking and Mergers and Acquisitions from 2011 and until 2017. Before becoming independent he work for 18 years in Grupo Financiero Serfin in the areas of Investment Banking and Recovery,



performing several mergers and acquisitions, as well as issuances of debt and equity (public and private) as well as structured financings and debt restructures. Mr. José López holds a bachelors degree in Mechanical Engineering from Universidad Anahuac, he also has a Finance degree from Instituto Tecnológico Autónomo de México, and a masters degree of Science in Management at Stanford University.

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

Luis Javier Solloa Hernández

Javier Solloa is Principal Partner at Solloa-Nexia since 1995. He is a Certified Public Accountant responsible for national and international due diligence projects, management of end-of-year audits and due diligence reporting. Among his experience, he has belonged to the following audit committees: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura, and Gifan Internacional. He is member of the board of multiple national and international entities. He holds a bachelor degree in Accounting from Universidad Nacional Autónoma de México and a Masters of Business Administration.

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

Daniela Berho Carranza

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

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



José Antonio Pujals Fuentes

Mr. Pujals was general director in MORESA (TRW) from 1985 to 1991, Vice-President of Manufacture in Chrysler Mexico from 1982 to 1985 and before that, General Manager and President in Barnes Group. He was also Vice President for 12 years in the National Learning Institute and Board Member in CANACINTRA. He was guest professor at IPADE. He holds the position of Honorary Director of COMCE. He has a bachelor's degree in Mechanical Engineering from the Instituto Politécnico Nacional and holds a degree in Administration from the Instituto Tecnológico Autonomo de Mexico and in Industrial Engineering from Massachusetts Institute of Technology.

El Sr. Pujals fue director general en MORESA (TRW) de 1985 a 1991, vicepresidente de Manufactura en Chrysler México de 1982 a 1985 y antes de eso, director general y presidente en Barnes Group. También fue vicepresidente durante 12 años en el Instituto Nacional de Aprendizaje y miembro del consejo de CANACINTRA. Fue profesor invitado en IPADE. Ocupa el cargo de director honorario de COMCE. Es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional y tiene una Licenciatura en Administración del Instituto Tecnológico Autónomo de México y en Ingeniería Industrial del Instituto de Tecnología de Massachusetts.

Craig Gladstone Vought

Enrique Carlos Lorente Ludlow

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

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

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera

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

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



Javier Mancera Arrigunaga

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

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

El Sr. Mancera es socio fundador de De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C., donde es responsable de las áreas de comercio internacional, planeación estratégica y relaciones con gobierno. Antes de fundar CMM, el Sr. Mancera era director de Public Strategies de México, una firma de asuntos públicos. Antes de participar en el sector privado, el Sr. Mancera ocupó diversos puestos de alto nivel en el gobierno. Entre 1999-2002, actuó como Ministro de Comercio y Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Washington, D.C., en dónde defendió y expandió las ganancias de México conforme al Tratado de Libre Comercio y ayudó en el desarrollo de alianzas mediáticas, gubernamentales, financieras y de negocios en los Estados Unidos de América. El Sr. Mancera también fue Consultor senior en materia del Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Estados Unidos de América.

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