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

Deloitte.

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

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 Internaciones 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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulta en www.deloitte.com/mx/conoce para conocer la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

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. P. 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		123,949,426	80,194,413	259,534,798
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		1,708,142,563	1,420,600,429	1,217,982,604
Total activos		$ 1,832,091,989	$ 1,500,794,842	$ 1,477,517,402

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		12,020,153	5,936,801	304,694,861
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		797,739,712	535,473,142	198,035,557
Total del pasivo		809,759,865	541,409,943	502,730,418
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		1,022,332,124	959,384,899	974,786,984
Total pasivo y capital contable		$ 1,832,091,989	$ 1,500,794,842	$ 1,477,517,402

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	(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:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
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.

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

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 (perdida) 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 (perdida) 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	82,164,527	68,276,845	68,688,822
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	(196,480,009)	23,383,161	(266,503,092)
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	158,705,536	(64,749,771)	215,520,095
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4,109,096)	(3,896,537)	61,770
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	51,456,063	28,442,365	10,674,770
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 4	$ 91,737,021	$ 51,456,063	$ 28,442,365

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 préstamos fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolvente 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 Metropolita 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 arredramiento mencionados tuvo un impacto en el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad ya que éste es calculado a través del enfoque de ingresos como se describe en la Nota 8; dichos impactos fueron reconocidos en este periodo.

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

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

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 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 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 períodos 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 31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	Actividad
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 Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. (WTN) y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. (VM), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. La moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

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

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 a 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 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 valuar 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
	91,001,709	50,720,751	27,745,055
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	697,310
	$ 91,737,021	$ 51,456,063	$ 28,442,365

El efectivo restringido se íntegra 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	432,504	36,104	64,641
	$ 26,678,697	$ 21,794,481	$ 20,822,580

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	260,425	347,106	435,923
Total	$ 5,221,517	$ 7,028,975	$ 4,148,109

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 30 días pero menos de 60 representan el 4%, 23% y 10% del total el 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 recisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en 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	177,311,050	159,893,939	140,891,280
	$ 961,968,360	$ 622,852,537	$ 519,681,066

8. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	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.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	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 tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por 1$	2017: 18.80 2016: 20.00 2015: 16.03	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2017 $111,786 y $105,893 en 2016.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	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	84,058,105	67,004,611	31,444,058
Saldo al final del año	$ 1,701,006,371	$ 1,415,714,762	$ 1,214,930,005

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 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 celebro un contrato de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por $118,000,000 dólares con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Con una tasa de interés mensual de 4.75%.

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

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	47,500,0
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	-	-	4,990,2
Abril 2005				Agosto 2016	-	-	1,393,0
Agosto 2005				Agosto 2016	-	-	4,437,4
Agosto 2005				Agosto 2016	-	-	10,247,1
Noviembre 2005				Agosto 2016	-	-	21,237,4
Marzo 2006				Agosto 2016	-	-	7,767,3
Julio 2006				Agosto 2016	-	-	47,256,9
Julio 2006				Agosto 2016	-	-	10,609,9
Septiembre 2006				Agosto 2016	-	-	8,961,7
Octubre 2006				Agosto 2016	-	-	6,887,2
Noviembre 2006				Agosto 2016	-	-	8,006,0
Noviembre 2006				Agosto 2016	-	-	11,343,1
Mayo 2007				Agosto 2016	-	-	5,475,4
Septiembre 2007				Agosto 2016	-	-	6,905,0
Abril 2008				Agosto 2016	-	-	28,271,0
Abril 2008				Agosto 2016	-	-	1,437,7
Abril 2008 *				Agosto 2016	-	-	11,718,5
Agosto 2008				Agosto 2016	-	-	4,570,0
Agosto 2008				Agosto 2016	-	-	5,431,3
Abril 2009				Agosto 2016	-	-	16,167,1
Diciembre 2009				Agosto 2016	-	-	24,171,5
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	16,778,3
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	24,392,6
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	4,364,2
Marzo 2013				Agosto 2016	-	-	5,248,9
					590,500,000	347,500,000	345,569,9
Menos: porción circulante					-	-	(298,069,9
Menos: Costos directos de e emisión de deuda					(8,505,121)	(6,628,583)	(810,9
Total de deuda a largo plazo					$ 581,994,879	$ 340,871,417	$ 46,689,0

*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	$ 581,994,879

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

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	(10,203,349)	(4,966,225)	(6,693,021)
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	(20,948,945)	(11,095,244)	(15,858,458)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	$ 600,267,388	$ 439,843,107	$ 327,270,539

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	$ 126,030,181	$ 609,850,516	$ 0.207

	2016		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del año	$ 45,082,793	630,259,650	$ 0.072

	2015		
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del año	$ (3,825,172)	622,206,426	$ (0.006)

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
	$ 4,106,403	$ 3,384,389	$ 2,576,520

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
	886,688	992,057	953,487
Total de los gastos de propiedades de inversión	$ 4,993,091	$ 4,376,446	$ 3,530,007

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
	$ 13,911,938	$ 11,236,676	$ 9,832,480

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	$ 31,531,237	$ 54,996,658	$ 37,865,161

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	20%	55%	111%

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	$ (204,205,361)	$ (185,733,064)	$ (144,140,530)

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	(2,078,381)	7,270,084	4,318,262
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	$ (204,205,361)	$ (185,733,064)	$ (144,140,530)

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	8,904,140
	$ 13,657,792

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 período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 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
		$ 5,730,059	$ 18,218,243	$238,394,936	$507,227,678	$769,570,916

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	1,477,031	860,215	1,067,316
	$ 5,281,659	$ 5,104,450	$ 4,999,530

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:

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

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

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

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

iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

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	46,888	19,140	293,934
Total	$ 1,477,031	$ 860,125	$ 1,067,316

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.

* * * * * *