

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



Asamblea General Ordinaria de Accionistas

Ciudad de México, a 13 de marzo de 2020



ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del director general, elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.
- II. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.
- III. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital, y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.
- IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.



ORDEN DEL DÍA

- V. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, incluyendo el reporte del auditor externo de la Sociedad.
- VI. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del decreto de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y la recomendación del consejo de administración.
- VII. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación del plan de incentivos a largo plazo para los ejecutivos de la Sociedad, aplicable para el periodo de 2021 a 2025.
- VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe respecto del programa de recompra de acciones de la Sociedad por el ejercicio social 2019.
- IX. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación de la ampliación del programa de recompra de acciones propias para el ejercicio social 2020 y del monto que puede destinarse de manera revolvente a dichos fines.



ORDEN DEL DÍA

- X. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación para delegar en el consejo de administración la facultad para determinar el presupuesto anual de la Sociedad para las acciones de responsabilidad social y ambiental.
- XI. Nombramiento, o en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, de los presidentes de los comités de auditoría y de prácticas societarias y emolumentos aplicables para el ejercicio social 2020.
- XII. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación de la cancelación de 10,840,000 acciones representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, emitidas pero que no fueron suscritas.
- XIII. Designación de delegados especiales de la asamblea.



I. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del director general, elaborado conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

- 1) *Para el informe de operación del Programa de Recompra de Acciones. Ver Punto VII.*
- 2) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 1.*





INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V.

Ejercicio Social 2019

En un escenario geopolítico y económico complejos en México y el mundo, en 2019 la Sociedad fue capaz de lograr resultados financieros fuertes y establecer sólidas bases para nuestra nueva "Estrategia Nivel 3". El plan no sólo se basa en nuestra habilidad para desarrollar valor a largo plazo para nuestros inversionistas, sino que principalmente mejora y acelera nuestras iniciativas para incluir a todas las partes interesadas en Vesta.

Respecto a la ejecución de nuestro plan estratégico, durante 2019 fuimos capaces de cumplir lo siguiente:

- Fuimos exitosos en vender un portafolio de 8 edificios que comprenden un área rentable de 1.6 millones de pies cuadrados por \$109.3 millones de dólares, moneda de los Estados Unidos de América, el cual continuamos administrador a nombre del inversionista institucional que lo adquirió.
- Entramos a nuevos mercados como Guadalajara y Monterrey a través de adquisiciones de terrenos estratégicamente ubicados y con atributos para ser utilizados dentro de las operaciones de última-milla de comercio electrónico.
- Refinanciamos la deuda de Vesta, de modo que no habrá vencimientos materiales dentro de los siguientes 5 años y se extendió el vencimiento promedio de la deuda a 7.2 años.
- Recompramos 14.8 millones de acciones de Vesta, bajo el programa de recompra de acciones propias.
- Lanzamos 4 nuevos parques industriales: Vesta Park Alamar, Vesta Park Juárez Sur, Vesta Park San Luis Potosí y Vesta Park Aguascalientes.
- Ampliamos los compromisos de la plataforma de responsabilidad social de Vesta.
- Organizamos y celebramos nuestro primer *Vesta Challenge*, en el cual 491 ciclistas participaron y se recolectaron más de \$100,000 dólares, moneda de los Estados Unidos de América en patrocinios que beneficiaron a 5,000 personas en las comunidades en las que Vesta opera.
- Fuimos admitidos dentro del "*Dow Jones Sustainability Mila Pacific Alliance Index*" y recibimos la distinción de "*Great Place to Work*".
- Celebramos nuestro segundo Vesta Day, donde se anunció que concluimos de modo exitoso con la implementación del plan Vesta Visión 20/20, el cual nos dio la posibilidad de incrementar nuestra área bruta rentable a una tasa bruta compuesta de 15% anual, el flujo de operación (FFO) a una tasa bruta compuesta de 24% anual y un valor neto de activos por acción a una tasa bruta compuesta de 7% anual.
- Fuimos nuevamente reconocidos dentro de la publicación "*Institutional Investor 2019*": como mejor director de finanzas, Juan Sottit, y a nuestro equipo de relación con inversionistas y respecto de nuestro programa de responsabilidad social fuimos rankeados en primer lugar para América Latina en la categoría de "*Mid-cap Real Estate*".
- Completamos con éxito el taller de ética de la Sociedad, y refrescamos la imagen corporativa de Vesta y el posicionamiento de la marca; y
- Elevamos los estándares de trabajo en equipo a través de ajustes en los procesos y de un esfuerzo en conjunto para completar las primeras etapas de implementación del sistema



de Oracle, por cuyo diseño nos adjudicaron el Premio de Excelencia de Construcción e Ingeniería de Oracle.

Para el siguiente año, se reforzarán nuestros esfuerzos en materia de responsabilidad social para contribuir a mejorar la comunidad. Hemos alineado nuestras iniciativas de responsabilidad social con la “Estrategia Nivel 3”, reforzando alianzas con programas sociales que beneficien a una masa mayor de partes interesadas construyendo sobre el éxito del *Vesta Challenge* para obtener fondos de asistencia social con el fin de reforzar nuestro impacto social. Para lograr esto, hemos involucrado a clientes y proveedores dentro de estas iniciativas de alto impacto, a través del Programa de Compromiso con las Partes Interesadas.

Continuar con seguridad cibernética, siendo líderes en el sector a través de cambios disruptivos y elevando nuestros estándares estratégicos son sólo algunos de los retos que enfrentamos para 2020 y los años venideros. En el contexto económico, los expertos han coincidido que los acuerdos comerciales con China y el T-MEC traerán más certeza al comercio internacional, aunque no necesariamente más crecimiento, mientras que México seguramente continuará lidiando con decisiones políticas que no generarán beneficios económicos de largo plazo para el país.

Al día de hoy Vesta es una compañía que está fijando los más altos estándares en la propiedad, manejo, adquisición, venta, desarrollo y rediseño de propiedades industriales en México. Nuestro reto es continuar dando resultados financieros sólidos y sostenibles mediante el desarrollo de nuestro amplio conocimiento de mercado para adelantarnos a las tendencias y capturar de modo efectivo las oportunidades, tales como el rápido crecimiento del comercio electrónico y del mismo modo permanecer como el mejor equipo de administración de edificios industriales en el país. La continua confianza y apoyo de nuestros inversores y el devoto y enfocado trabajo del equipo refuerza mi visión de que juntos podemos llegar más allá de nuestras propias expectativas.

Habiendo dicho lo anterior, y con fundamento en el artículo 44 de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de director general de la Sociedad, someto a su consideración el reporte anual en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias durante el ejercicio social de 2019, se llevó a cabo de conformidad con la matriz de objetivos organizacionales que fue establecida para dicho propósito y conforme a lo establecido en el programa Vesta Visión 20/20, obteniendo los resultados antes mencionados.

II. Cumplimiento de acuerdos de la Asamblea y del Consejo

A este respecto se informa que todos los acuerdos y resoluciones adoptados por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración durante el ejercicio social de 2019, fueron debidamente cumplidos y ejecutados dentro de dicho ejercicio social, excepto aquellos que por su propia naturaleza resultan ser de tracto sucesivo; sin embargo, respecto de estos últimos la Sociedad y sus subsidiarias han tomado las acciones correspondientes para su cumplimiento.



III. Control Interno y Auditoría Interna

En el ejercicio social que abarca el presente informe, el departamento de auditoría interna trabajó en términos del estatuto de auditoría interna aprobado por el consejo de administración y revisó diversos proyectos y áreas específicas de la Sociedad. Los resultados de dichas revisiones fueron presentados periódicamente al comité de auditoría y la administración adoptó las medidas necesarias para atender los hallazgos de dichas auditorías y garantizar que los procesos de control interno de la Sociedad se cumplan debidamente.

Adicionalmente, durante el ejercicio social de 2019, la Sociedad ha continuado monitoreando la certificación ISO 9001: 2015 así como con el proceso de recertificación.

IV. Información y Eventos Relevantes

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

V. Operaciones de Adquisición de Acciones Propias

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de marzo de 2019, aprobó mantener el programa de recompra de acciones propias de la Sociedad en vigor, utilizando para dicho fin el saldo no aplicado del programa por un monto total de \$48,461,876.00 de dólares, moneda de los Estados Unidos de América.

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad adquirió 14,813,505 acciones.

Asimismo, se informa que de acuerdo a las resoluciones adoptadas por el consejo de administración de la Sociedad en su sesión de fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad ha comenzado el proceso para cancelar un total de 25,000,000 de acciones serie única, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad.

Como Anexo “1”, se adjunta el informe de las operaciones realizadas bajo el programa de recompra de acciones de la Sociedad.

VI. Acciones Correctivas y de Responsabilidad

Durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019 y a la fecha, la Sociedad ha implementado las acciones correctivas a sus procesos de control interno, derivados de los hallazgos de las revisiones del departamento de auditoría interna.

No obstante, no ha habido la necesidad de ejercer ningún tipo de acción correctiva en la administración, ni tampoco se ha iniciado acción de responsabilidad alguna en contra de las personas involucradas en la administración de la Sociedad.



VII. Aportaciones de Capital

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

VIII. Pagos de Dividendos

Los dividendos decretados por la Sociedad hasta la fecha de este informe han sido pagados en su totalidad. Los dividendos declarados por la asamblea de accionistas de la Sociedad del 13 de marzo de 2019, fueron pagados en 4 exhibiciones, las primeras 3 en el año de 2019 y la última en enero de 2020, en cumplimiento estricto a lo resuelto por los accionistas de la Sociedad a recomendación del consejo de administración.

IX. Sistemas de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Sociedad y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFR's por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, y demás reglas y disposiciones legales aplicables a la Sociedad.

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 Sociedad 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 "2" de este informe, se acompañan: (i) los estados financieros consolidados y auditados de la Sociedad y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiarias al cierre del ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019, (ii) el estado de resultados consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias al cierre del ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019, (iii) un estado de cambios en la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiarias durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019, (iv) un estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social, expresado de modo consolidado, durante el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019, (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información, y (vi) el reporte del auditor externo de la Sociedad respecto de su revisión a los estados financieros consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019, mismo que se destaca incluye una opinión limpia sin condiciones ni reservas respecto de los estados financieros referidos por parte del auditor externo de la Sociedad.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceras Personas

Durante el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2019, ni la Sociedad, ni ninguna de sus subsidiarias se vio en la necesidad de iniciar procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Sociedad y/o a cualquiera de las subsidiarias, excepto por aquellos



litigios y procedimientos principalmente de cobranza incurridos en el curso ordinario del negocio de la Sociedad y sus subsidiarias.

Ciudad de México, a 12 de febrero de 2020

Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

II. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación del informe anual del consejo de administración a que se refiere el inciso e) de la fracción IV del artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

- 1) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 1.*
- 2) *Para los informes de actividades de los comités de la Sociedad. Ver Apéndices 2 al 7.*
- 3) *Para el informe del Director General. Ver punto I anterior.*





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

Ejercicio Fiscal 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente ejecutivo del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, me permito someter a su consideración el reporte anual del consejo de administración relativo al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social de 2019, el consejo de administración estuvo integrado de la siguiente manera:

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Douglas M. Arthur	Independiente	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Thomas J. McDonald	Patrimonial	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cázares Elías	Independiente	Rocío Ruíz Chávez	Independiente	Miembro
Francisco Uranga Thomas	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No Miembro	Claudia Alejandra Márquez Rueda	No Miembro	Secretario

El trabajo del consejo de administración durante el ejercicio fiscal de 2019 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de



principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019, el consejo de administración se reunió en 4 (cuatro) ocasiones, y en tal virtud se presenta este:

INFORME ANUAL

I. Informe del Comité de Prácticas Societarias.

Como Anexo "1" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con su contenido; por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

II. Informe del Comité de Auditoría.

Como Anexo "2" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de auditoría de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con su contenido; por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

III. Opinión respecto del Informe del Director General.

Como Anexo "3" de este documento, se acompaña el informe presentado por el Director General de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, mismo que incluye una copia del dictamen emitido por el auditor externo de la Sociedad con relación a los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias elaborados con motivo del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

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



razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2019.

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

IV. Informe del Comité de Inversión.

Como Anexo "4" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de inversión de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

V. Informe del Comité de Ética

Como Anexo "5" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de ética de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

VI. Informe del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental

Como Anexo "6" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

VII. Informe del Comité de Deuda y Capital

Como Anexo "7" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de deuda y capital de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

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



VIII. Principales Políticas y Criterios Contables y de Información.

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

a) Los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias han sido preparados por la administración de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") (*por sus siglas en inglés*), así como conforme a las demás reglas y disposiciones aplicables a la Sociedad.

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

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

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

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

f) El dólar de los Estados Unidos de América ha sido establecido como la moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias. No obstante lo anterior, los registros contables de mantienen en Pesos, moneda nacional. Las diferencias en activos monetarios son reconocidas como ganancia o pérdida en el periodo en el que suceden.

g) Las responsabilidades laborales son registradas conforme se devengan.

h) Los activos y responsabilidades financieras son reconocidas a su valor de mercado y cuando la Sociedad o la subsidiaria de que se trate son parte de cualquier contrato celebrado al respecto.

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

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

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

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



m) Los ingresos por impuestos diferidos sólo se reconocen cuando hay una alta probabilidad de que sean recuperados.

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

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y adoptó resoluciones específicas en relación con los temas que a continuación se listan, los cuales no corresponden al curso ordinario de la administración de la Sociedad.

- Aprobación de los términos y condiciones aplicables al refinanciamiento de la deuda de la Sociedad resultando en que no habrá vencimientos materiales dentro de los siguientes 5 años y extendiendo el plazo promedio de la deuda a 7.2 años.
- Aprobación de la cancelación de acciones representativas del capital social de la Sociedad adquiridas bajo el programa de recompra de acciones propias de la Sociedad que eran mantenidas en tesorería.
- Conclusión exitosa de la venta de un portafolio de 8 edificios que representan 1.6 millones de pies cuadrados, en un precio de \$109 millones de dólares, moneda de los Estados Unidos de América, los cuales la Sociedad continúa administrando para beneficio de un inversionista institucional.
- La entrada de la Sociedad a los mercados de Guadalajara y Monterrey a través de adquisiciones estratégicas de terreno; y
- Lanzamiento de 4 parques industriales: Vesta Park Alamar, Vesta Park Juárez Sur, Vesta Park San Luis Potosí y Vesta Park Aguascalientes.

X. Mejoras del Consejo de Administración

- Implementación del entrenamiento de Liderazgo Avanzado para el Consejo y tácticas para todos los miembros del consejo, suplentes y equipo ejecutivo.
- Implementación de los nuevos procesos para hacer sesiones de consejo y comités más eficientes y enfocados en lograr valor para los inversionistas.
- Se llevó a cabo el primer retiro estratégico de la Sociedad con la colaboración de miembros del consejo y ejecutivos para refinar y aprobar la nueva estrategia 2025; y
- Implementación del primer protocolo de evaluación del consejo.

Ciudad de México, a 12 de febrero de 2020

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

- III. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los informes anuales por parte del comité de auditoría, del comité de prácticas societarias, del comité de inversión, del comité de ética, del comité de deuda y capital, y del comité de responsabilidad social y ambiental, por el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

Para los informes anuales de los comités. Ver Apéndices 2 al 7



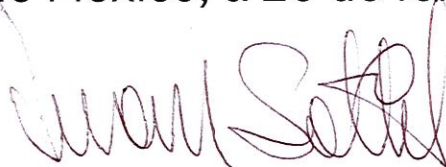
- IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.



Se informa que a la fecha Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias, han presentando en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos que les corresponden, han cumplido con todas sus obligaciones fiscales, tanto en su carácter de contribuyente directo y como retenedor, y han hecho todo y cada uno de los pagos de los impuestos y contribuciones que de acuerdo a la ley aplicable están obligados a pagar.

A la fecha no existe abierto procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ni de ninguna de sus subsidiarias, con motivo de la omisión de alguna obligación de tipo fiscal.

Ciudad de México, a 20 de febrero de 2020



Juan Felipe Sottill Achutegui
Director de Finanzas



- V. Presentación, discusión, modificación, o en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, incluyendo el reporte del auditor externo de la Sociedad.

Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 1.



- VI. Presentación, discusión, y en su caso, aprobación del decreto de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos vigente y la recomendación del consejo de administración.



Todas las figuras en USD\$	2018 (2017 Resultados)	2019 (2018 Resultados)	2020 (2019 Resultados)
Calculo del dividendo			
Más (Perdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	157,561,418	128,043,600	185,199,467
Depreciación	356,727	573,177	1,494,778
Perdida (Ganancia) cambiaria	(2,897,256)	719,007	(2,156,930)
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	773,382	1,942,810	2,788,939
Perdida (Ganancia) en revaluación	(84,058,105)	(52,822,802)	(86,062,112)
Ganancia en venta de propiedades			(17,920,717)
Ajustes no desembolsable	(85,825,252)	(49,587,808)	(101,856,042)
Efectivo Disponible	71,736,166	78,455,792	83,343,425
Pago de Principal	(3,474,806)	(4,516,248)	(794,905)
Impuestos pagados en efectivo	(2,397,385)	(412,853)	(1,458,209)
Mantenimiento, Reserva de corredores	(2,000,000)	(2,000,000)	(3,750,000)
Ajustes de efectivo	(7,872,191)	(6,929,101)	(6,003,114)
Ganancia Distribuible	63,863,975	71,526,691	77,340,311
Dividendo Recomendado	47,897,981	52,214,000	54,138,218
Ratio de dividendo	75.0%	73.0%	70.0%
Dividendo por acción (US\$/Accion)	0.0798	0.0883	0.0944
	33.4%	10.6%	6.9%
Acciones en circulación	600,267,388	591,414,572	573,454,946
T.C. 31-Dec	19.7354	19.6829	19.6829
Precio de la accion de Vesta	24.3600	26.3000	34.0000
<u>Rendimiento del Dividendo 18-Feb</u>	<u>6.46%</u>	<u>6.61%</u>	<u>5.47%</u>

VII. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación del plan de incentivos a largo plazo para los ejecutivos de la Sociedad, aplicable para el periodo de 2021 a 2025.

Para Plan de Incentivos a Largo Plazo para Ejecutivos. Ver Apéndice 8



VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del informe respecto del programa de recompra de acciones de la Sociedad por el ejercicio social 2019.



Periodo	# Acciones	Precio Prom	Pesos	Dólares
4Q2016	10,603,349	23.5226	249,418,322	12,136,303
2016	10,603,349	23.5226	249,418,322	12,136,303

1Q2017	8,883,790	23.5242	208,984,097	10,180,160
2Q2017	1,998,800	26.0831	52,134,861	2,786,848
3Q2017	2,861,295	25.7783	73,759,193	4,134,266
4Q2017	7,592,893	23.9988	182,220,332	9,676,238
2017	21,336,778	24.2351	517,098,484	26,777,511

1Q2018	1,561,484	24.1731	37,745,848	1,972,896
2Q2018	2,228,986	25.3992	56,614,396	2,872,462
3Q2018	-	-	-	-
4Q2018	5,030,062	24.9196	125,347,152	6,190,530
2018	8,820,532	24.9086	219,707,396	11,035,887

1Q2019	1,514,681	25.6904	38,912,836	2,043,985
2Q2019	13,135,796	28.6338	376,127,439	19,474,287
3Q2019	4,285,548	28.8745	123,743,230	6,348,976
4Q2019	-	-	-	-
2019	18,936,025	28.4528	538,783,505	27,867,248

Comp. Largo plazo	(7,051,719)	-	(99,967,214)	(5,158,453)
-------------------	-------------	---	--------------	-------------

Total	52,644,965	28.9678	1,525,007,707	77,816,949
	8.33%			

Saldo de Recompras por Año				
Año	# Acciones	% de Oust.	Acumulado	Acciones en cir
2016	10,603,349	1.7%	1.7%	631,726,123
2017	21,336,778	3.4%	5.1%	621,122,774
2018	8,820,532	1.4%	6.5%	599,785,996
2019	18,936,025	3.0%	9.4%	590,965,464
Comp. Largo plazo	(7,051,719)	-1.1%	8.3%	572,029,439
	52,644,965	8.3%		579,081,158

Periodo	Compras de Acciones				% Total Acciones
	# Acciones	Precio Prom.	Pesos	USD	
2016	10,603,349	23.5226	249,418,322	12,136,303	1.7%
2017	23,574,727	24.2050	570,625,306	29,588,523	3.7%
2018	8,820,532	24.9086	219,707,396	11,035,887	1.4%
1Q2019	1,514,681	25.6904	38,912,836	2,043,985	0.2%
2Q2019	13,135,796	28.6338	376,127,439	19,474,287	2.1%
3Q2019	4,285,548	28.8745	123,743,230	6,348,976	0.7%
4Q2019	-	-	-	-	0.0%
2019	18,936,025	28.4528	538,783,505	21,518,272	3.0%
Total	61,934,633	4.0271	249,418,323	74,278,985	9.8%

Nota: **Compras de Acciones incluyen acciones para compensación de Ejecutivos**
Acciones en Cir, significa el máximo de acciones aprobadas 631,726,123

IX. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación de la ampliación del programa de recompra de acciones propias para el ejercicio social 2020 y del monto que puede destinarse de manera revolvente a dichos fines.



Durante su sesión del día 29 de enero de 2020, misma que fue continuada y concluida el 14 de febrero de 2020, el consejo de administración resolvió recomendar a los accionistas de la Sociedad: (i) ratificar el programa de recompra de acciones existente de la Sociedad, (ii) autorizar que la Sociedad continúe utilizando el monto remanente disponible en dicho fondo, y (iii) incrementar el monto disponible en el fondo de recompra de acciones para llegar al monto total de US\$75,000,000.00 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, como monto revolvente que podrá utilizarse para dicho programa de recompra de acciones.

Para lo anterior, la administración confirma que dicho monto no rebasa el saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

El programa de recompra deberá seguir operando conforme a las reglas actuales aprobadas por el consejo de administración.



- X. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación para delegar en el consejo de administración la facultad para determinar el presupuesto anual de la Sociedad para las acciones de responsabilidad social y ambiental.



En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada con fecha 19 de marzo de 2013:

- Se aprobó la estrategia de la Sociedad para ser una “*Empresa Socialmente Responsable*”
- Se instruyó a la administración para incluir un rubro relativo a acciones de responsabilidad social dentro del presupuesto anual, considerando una cantidad anual igual al resultado de multiplicar EUA\$0.01 (un centavo de Dólar) por pie cuadrado de área arrendada por la Sociedad y sus subsidiarias
- A partir de dicha fecha, el presupuesto se ejerció por los montos que a continuación se detallan:



Presupuesto Responsabilidad Social y Ambiental

Año	Monto en dólares de acuerdo a política	Montos Adicionales	
2012	\$50,000		
2013	\$ 39,473		
2014	\$ 149,399		
2015	\$146,667		
2016	\$165,489		
2017	\$230,047	\$50,000	Apoyo por Terremoto
2018	\$234,049		
2019	\$269,086		
2020	\$317,412	\$43,968	Vesta Challenge

- Se solicita aprobación de la asamblea para modificar la política aprobada, de modo que a partir del ejercicio 2020, sea el Consejo de Administración el órgano encargado de determinar el monto de inversión aplicable para las actividades de responsabilidad social y ambiental en cada ejercicio social.

XI. Nombramiento, o en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración de la Sociedad, de los presidentes de los comités de auditoría y de prácticas societarias y emolumentos aplicables para el ejercicio social 2020.

Para semblanza de cada uno de los miembros del consejo de administración propuestos. Ver Apéndice 9



INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE EL EJERCICIO 2019

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Douglas M. Arthur	Independiente	Miembro
Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Thomas J. McDonald	Patrimonial	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elias	Independiente	Rocío Ruiz Chávez	Independiente	Miembro
Francisco Uranga Thomas	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No miembro	Claudia Alejandra Márquez Rueda	No miembro	Secretario

INTEGRACIÓN PROPUESTA PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL EJERCICIO 2020

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Douglas M. Arthur	Independiente	Miembro
Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Thomas J. McDonald	Patrimonial	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Viviana Belauzarán Barrera	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elías	Independiente	Rocío Ruiz Chávez	Independiente	Miembro
Francisco Uranga Thomas	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No miembro	Navil Rosario Marín Escamilla	No miembro	Secretario

INTEGRACIÓN PROPUESTA PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL EJERCICIO 2020

Aquellos consejeros calificados como “*independientes*”, se debe a que a la fecha no caen en ninguno de los supuestos de las fracciones I a V del artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores.



INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS DURANTE EL 2019

Comité de Auditoría		Comité de Prácticas Societarias	
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Javier Mancera Arrigunaga	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro	Stephen B. Williams	Miembro
Jose Humberto López Niederer	Miembro	José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente



INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS PARA EL 2020

Comité de Auditoría		Comité de Prácticas Societarias	
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente **	Javier Mancera Arrigunaga	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro	Stephen B. Williams	Miembro
José Humberto López Niederer	Miembro	José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

** Requieren aprobación de la asamblea de accionistas



INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS PARA EL EJERCICIO 2020

(PARA FINES INFORMATIVOS)

Comité de Ética	
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente
Elías Laniado Laborin	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	Miembro
Alfredo Paredes Calderón	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

Comité de Inversión	
John Andrew Foster	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro
Craig Wieland	Miembro
Thomas J. McDonald	Miembro



INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS PARA EL EJERCICIO 2020

(PARA FINES INFORMATIVOS)

Comité de Deuda y Capital	
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
John Andrew Foster	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

Comité de Responsabilidad Social y Ambiental	
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Presidente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Daniela Berho Carranza	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro



COMPENSACIONES MIEMBROS DEL CONSEJO Y COMITÉS PARA EL EJERCICIO 2020

Órgano	Compensación por Sesión
Miembros del Consejo de Administración	US\$3,800.00
Presidentes de los Comités	US\$4,000.00
Miembros de los Comités	US\$3,000.00

1. Todos los miembros del consejo de administración tienen derecho a recibir la compensación por sus participaciones tanto en el consejo de administración como en los comités de la Sociedad.
2. A las compensaciones se les sumará el impuesto sobre la renta que les será retenido por la Sociedad.
3. Las compensaciones pueden ser pagadas en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en la fecha de pago.
4. Las compensaciones solo se pagarán respecto de las sesiones en las el miembro de que se trate efectivamente este presente.
5. En caso de que asistan propietario y suplente, sólo el miembro propietario tiene derecho a compensación, salvo que el propio consejo o el presidente ejecutivo determine que es necesaria la presencia del suplente para el desarrollo de cualquier tema.
6. Los empleados de la Sociedad que participen en el consejo de administración y/o en los comités, no tendrán derecho a recibir compensación
7. El presidente ejecutivo del consejo de administración solo recibirá la compensación establecida por el consejo de administración el día 29 de enero de 2020.

XII. Proposición, discusión, y en su caso, aprobación de la cancelación de 10,840,000 acciones representativas de la parte variable del capital social de la Sociedad, emitidas pero que no fueron suscritas.



- La asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 21 de enero de 2015, aprobó un aumento de capital en su parte variable en la cantidad de EUA\$19,300,000, mediante la emisión de 10,840,000 acciones serie única, ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal
- Dichas acciones serían ofrecidas para su suscripción y pago a los empleados de la Sociedad designados por el consejo de administración a recomendación del comité de prácticas societarias
- Las acciones utilizadas para el pago de la compensación de largo plazo de los ejecutivos de la Sociedad, fueron de las adquiridas por la Sociedad bajo el programa de recompra de acciones que no fueron canceladas
- Toda vez que los 10,840,000 acciones no fueron nunca suscritas, se solicita autorización para proceder a la cancelación de las mismas.
- A la fecha el capital social de la Sociedad está representado de la siguiente manera:



	Número de Acciones	Capital Social	Valor Teórico
Capital Mínimo Fijo	5,000	\$50,000.00	\$10.00
Capital Variable	606,452,078	\$6,064,520,780.00	\$10.00
Total	606,457,078	\$6,064,570,780.00	\$10.00
Acciones pendientes de suscripción	10,840,000	\$108,400,000.00	\$10.00
Gran Total:	617,297,078	\$6,172,970,780.00	\$10.00

XIII. Designación de delegados especiales de la asamblea.



Las personas que se listan a continuación se proponen como delegados especiales de esta asamblea para que actuando conjunta o separadamente emitan las certificaciones que en relación con el acta de esta asamblea sean convenientes o necesarias, así como para que de la misma manera comparezcan ante el notario público de su preferencia para protocolizar el acta de esta asamblea e inscribir los testimonios respectivos en el registro público del comercio:

Lorenzo Manuel Berho Corona
Alejandro Pucheu Romero
Claudia Alejandra Márquez Rueda
Navil Rosario Marín Escamilla



Apéndice 1

Estados Financieros Auditados y Consolidados y Reporte del Auditor Externo



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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2019, 2018 y
2017, e Informe de los auditores
independientes del 12 de febrero
de 2020



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2019, 2018 y 2017

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el capital contable	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10



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 posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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 2019, 2018 y 2017, 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 (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. 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. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen 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. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, 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 realizadas durante el año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizar 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 9 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, emitidas por el IASB, 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.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

12 de febrero de 2020



Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En dólares americanos)

Activos	Notas	2019	2018	2017
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 75,063,593	\$ 64,483,395	\$ 91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	6	804,967	724,399	677,828
Impuestos por recuperar	7	10,365,121	26,340,810	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	8,272,093	8,130,553	5,221,517
Pagos anticipados		<u>1,267,893</u>	<u>537,428</u>	<u>369,675</u>
Total del activo circulante		<u>95,773,667</u>	<u>100,216,585</u>	<u>123,949,426</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9	1,989,131,091	1,884,621,430	1,701,006,371
Equipo de oficina - Neto		3,063,650	2,490,902	1,868,778
Activos por derecho de uso	10	1,104,036	-	-
Instrumentos financieros derivados	15.8	163,530	2,380,863	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,461,865</u>	<u>4,376,105</u>	<u>4,440,163</u>
Total del activo no circulante		<u>1,997,924,172</u>	<u>1,893,869,300</u>	<u>1,708,142,563</u>
Total activos		<u>\$ 2,093,697,839</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>	<u>\$ 1,832,091,989</u>

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 794,905	\$ 4,513,388	\$ -
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	435,177	-	-
Intereses por pagar		2,996,611	5,315,332	3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		2,539,117	2,788,387	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		1,458,209	412,853	344,599
Gastos acumulados		<u>4,452,725</u>	<u>3,663,962</u>	<u>3,821,201</u>
Total del pasivo circulante		<u>12,676,744</u>	<u>16,693,922</u>	<u>12,020,153</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	713,632,678	695,284,034	581,994,879
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	729,069	-	-
Depósitos en garantía recibidos		13,255,463	13,053,382	11,539,472
Dividendos por pagar	12.4	13,371,920	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	<u>228,906,984</u>	<u>215,350,972</u>	<u>204,205,361</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>969,896,114</u>	<u>923,688,390</u>	<u>797,739,712</u>
Total del pasivo		<u>982,572,858</u>	<u>940,382,312</u>	<u>809,759,865</u>



	Notas	2019	2018	2017
Capital contable:				
Capital social	12	426,300,951	435,613,239	439,843,107
Prima en suscripción de acciones	12.3	303,741,438	321,021,039	327,270,539
Utilidades retenidas		416,230,463	333,833,755	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,828,591	5,507,719	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(43,090,933)	(43,938,783)	(37,332,563)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	<u>114,471</u>	<u>1,666,605</u>	<u>579,076</u>
Total del capital contable		<u>1,111,124,981</u>	<u>1,053,703,573</u>	<u>1,022,332,124</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 2,093,697,839</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>	<u>\$ 1,832,091,989</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En dólares americanos)

	Nota	2019	2018	2017
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 144,365,079	\$ 132,669,266	\$ 109,427,282
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(7,266,490)	(4,848,618)	(4,106,403)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	<u>(874,128)</u>	<u>(828,082)</u>	<u>(886,688)</u>
Utilidad bruta		136,224,461	126,992,566	104,434,191
Gastos de administración	13.2	(17,630,342)	(16,094,364)	(13,911,938)
Depreciación		(1,494,778)	(573,177)	(356,727)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		70,394	434,427	55,171
Otros ingresos - Neto		1,051,904	476,240	449,193
Costos por emisión de deuda		-	(139,062)	(395,559)
Gasto por intereses		(39,161,931)	(35,156,825)	(19,668,274)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		2,156,930	(719,007)	2,897,256
Ganancia en venta de propiedades de inversión		17,920,717	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	<u>86,062,112</u>	<u>52,822,802</u>	<u>84,058,105</u>
Total otros ingresos y gastos		<u>68,100,126</u>	<u>17,718,575</u>	<u>67,395,892</u>
Utilidad antes de impuestos		185,199,467	128,043,600	157,561,418
Impuestos a la utilidad	14.1	<u>(50,588,758)</u>	<u>(34,983,270)</u>	<u>(31,531,237)</u>
Utilidad del año		134,610,709	93,060,330	126,030,181
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
(Pérdidas) ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	15.8	(1,552,134)	1,087,529	579,076
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - Neta		<u>847,850</u>	<u>(6,606,220)</u>	<u>924,539</u>
Total de otros resultados integrales		<u>(704,284)</u>	<u>(5,518,691)</u>	<u>1,503,615</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 133,906,425</u>	<u>\$ 87,541,639</u>	<u>\$ 127,533,796</u>
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.229</u>	<u>\$ 0.155</u>	<u>\$ 0.207</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228	\$ 201,751,251	\$ 1,973,372	\$ (38,257,102)	\$ -	\$ 959,384,899
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 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
Pagos basados en acciones	-	-	-	2,984,358	-	-	2,984,358
Acciones adjudicadas	297,786	479,413	-	(777,199)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)
Recompra de acciones	(4,527,654)	(6,728,913)	-	-	-	-	(11,256,567)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	93,060,330	-	(6,606,220)	1,087,529	87,541,639
Saldos al 31 de diciembre de 2018	435,613,239	321,021,039	333,833,754	5,507,719	(43,938,783)	1,666,605	1,053,703,573
Pagos basados en acciones	-	-	-	3,631,933	-	-	3,631,933
Acciones adjudicadas	507,966	803,095	-	(1,311,061)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)	-	-	-	-	(27,902,950)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	134,610,709	-	847,850	(1,552,134)	133,906,425
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 426,300,951	\$ 303,741,438	\$ 416,230,463	\$ 7,828,591	\$ (43,090,933)	\$ 114,471	\$ 1,111,124,981

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 2019, 2018 y 2017

(En dólares americanos)

	2019	2018	2017
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 185,199,467	\$ 128,043,600	\$ 157,561,418
Ajustes por:			
Depreciación	1,035,538	573,177	356,727
Depreciación por Arrendamiento	459,240	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(86,062,112)	(52,822,802)	(84,058,105)
Efectos de conversión	(2,156,930)	719,007	(2,897,256)
Ingreso por intereses	(70,394)	(434,427)	(55,171)
Gasto por intereses	39,161,931	35,156,825	19,668,274
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	2,788,939	1,942,810	1,477,158
Ganacia por venta de propiedad de Inversión	(17,920,717)	-	-
Ajustes al Capital de Trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos			
– Neto	(141,540)	(2,909,036)	1,807,458
Impuestos por recuperar	(4,558,054)	(8,943,673)	(14,325,040)
Pagos anticipados	(730,465)	(167,753)	(332,484)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	684,301	(2,227,350)	3,363,652
Gastos acumulados	1,631,753	884,310	1,839,939
Impuestos a la utilidad pagados	(16,091,645)	(12,542,218)	(2,242,043)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>103,229,312</u>	<u>87,272,469</u>	<u>82,164,527</u>
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(106,376,406)	(137,897,718)	(196,210,053)
Venta de propiedades de inversión	109,260,000	-	-
Adquisición de equipo de oficina	(1,608,286)	(1,195,300)	(260,314)
Activos financieros con fines de negociación	(80,568)	(46,571)	(64,813)
Intereses cobrados	70,394	434,427	55,171
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>1,265,134</u>	<u>(138,705,162)</u>	<u>(196,480,009)</u>
Actividades de financiamiento:			
Depósitos en garantía pagados	(85,760)	64,058	(1,519,688)
Depósitos en garantía cobrados	202,080	1,513,911	2,670,811
Intereses pagados	(41,334,634)	(33,613,680)	(15,907,052)
Péstamos obtenidos	225,000,000	-	-
Pago de deuda a largo plazo	(210,948,263)	(123,019)	-
Dividendos pagados	(39,444,748)	(47,987,981)	(39,110,027)
Recompra de acciones	(27,902,950)	(11,256,567)	(26,953,702)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	7,302,578	116,600,000	243,000,000
Reembolso de arrendamientos financieros	(545,048)	-	-
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(6,724,154)	1,325,562	(3,474,806)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(94,480,899)</u>	<u>26,612,284</u>	<u>158,705,536</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>566,651</u>	<u>(1,697,905)</u>	<u>(4,109,096)</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,580,198	(26,518,314)	40,280,958
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>65,218,707</u>	<u>91,737,021</u>	<u>51,456,063</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	<u>\$ 75,798,905</u>	<u>\$ 65,218,707</u>	<u>\$ 91,737,021</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En dólares americanos)

1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos 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 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y Nestlé Cereal Partners Worldwide lo cuales representan un área rentable total combinada de 1,713,600 de pies cuadrados. Estos contratos fueron ampliados por 7 y 8 años, comenzando el 1 de enero de 2017 y concluyendo el 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Los contratos continuarán indexados al valor de la Unidad De Inversión (“UDI”), lo que significa que el monto mensual de la renta se incrementa de acuerdo al incremento en el valor de la UDI.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

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” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

2.1 *IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019*

IFRS 16, Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplazó la guía de arrendamiento que incluía la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entró en vigor.

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

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente del pago del arrendamiento, así como el impacto de las modificaciones del arrendamiento, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos de arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos, mientras que según el modelo IFRS 16, los pagos de arrendamiento se dividirán en una parte de capital e intereses que se presentará como financiamiento y flujos de efectivo operativos, respectivamente.



Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y que no contengan opciones de compra (esta elección se realiza por clase de activo subyacente); y arrendamientos de activos de bajo valor cuando son nuevos (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento recta según lo permitido por la IFRS 16.

Impacto de la contabilidad como arrendatario

La IFRS 16 cambia la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la IAS 17, los cuales se mantenían fuera del estado de posición financiera.

Al aplicar la IFRS 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Entidad:

- Reconoce los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de posición financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros.
- Reconoce la depreciación de los activos por derechos de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados.
- Separa el monto total de efectivo pagado a capital (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y a intereses (presentado dentro de actividades de financiamiento) en el estado consolidado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, cuando bajo IAS 17 generaban el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo IFRS 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la IAS 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), la Entidad ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la IFRS 16. Este gasto se presenta en “otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Impacto de la contabilidad como arrendador

La IFRS 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos se lleva de manera distinta.

Por otro lado, la IFRS 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo IFRS 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la IAS 17).



La IFRS 16 establece diferentes disposiciones de transición, incluida la aplicación retroactiva o la aplicación retroactiva modificada donde los períodos comparativos no se actualizan.

La Entidad ha adoptado esta norma en sus estados financieros consolidados, los impactos derivados de la adopción se pueden observar en la Nota 10.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019

En el año en curso, la Entidad ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

IAS 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

IAS 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

IFRS 3 Combinaciones de negocios

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

IFRIC 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.



Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

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

3. Políticas contables significativas

a. *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 (IASB).

b. *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.



c. **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 y 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.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
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.	(1)	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, 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
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos



Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(2)	(2)	-	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

(1) El 26 de abril de 2018, el Consejo de Administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

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

d. ***Instrumentos financieros***

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

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

e. ***Activos financieros***

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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



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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

f. *Pasivos financieros*

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o



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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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



g. *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 15.

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

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 15.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

h. *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.



i. ***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.

j. ***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.

k. ***Efectivo restringido***

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 11). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

l. ***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.

m. ***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.

n. **Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

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

o. **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 (MXN) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.



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

Para los propósitos de presentar los estados financieros 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.

p. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

q. ***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 17.

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



r. *Impuestos a la utilidad*

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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



3. 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.

s. ***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.

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

- ***Valuación de propiedades de inversión***

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 9 y 15.

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



5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo 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:

	2019	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 75,031,869	\$ 64,434,016	\$ 90,415,448
Efectivo restringido circulante	31,724	49,379	586,261
	75,063,593	64,483,395	91,001,709
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	<u>\$ 75,798,905</u>	<u>\$ 65,218,707</u>	<u>\$ 91,737,021</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones 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.

6. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se relaciona con las inversiones utilizadas por la Entidad para gestionar su superávit de efectivo. Dichos activos financieros se adquirieron en mercados activos y se componen principalmente de fondos de inversión sin fecha de vencimiento y que invierten principalmente en instrumentos de deuda AAA, como bonos del gobierno. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

7. Impuestos por recuperar

	2019	2018	2017
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 1,958,949	\$ 11,008,204	\$ 15,100,478
ISR por recuperar	7,855,714	7,000,756	425,808
ISR por dividendos por recuperar	109,781	8,202,066	10,719,907
Otras cuentas por cobrar	440,677	129,784	432,504
	<u>\$ 10,365,121</u>	<u>\$ 26,340,810</u>	<u>\$ 26,678,697</u>

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2019	2018	2017
0-30 días	\$ 7,438,454	\$ 6,944,766	\$ 4,508,045
30-60 días	313,014	373,514	223,456
60-90 días	259,434	229,724	229,591
Más de 90 días	261,191	582,549	260,425
Total	<u>\$ 8,272,093</u>	<u>\$ 8,130,553</u>	<u>\$ 5,221,517</u>



De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 90%, 86% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2019, 2018 y 2017, 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. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días, pero menos de 60 días, representan el 4%, 5% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 3%, 3% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 3%, 7% y 5% del total del saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. El saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es \$908,699, \$350,314 y \$283,538, respectivamente.

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,997,680 que equivale al 36%, \$1,883,826 que equivale al 23% y \$2,093,433 que equivale al 40%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 6%, 7% y 11% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

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



v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	2019	2018	2017
Antes de un año	\$ 135,776,309	\$ 131,017,926	\$ 126,991,489
Después de un año y antes de 3 años	236,689,312	230,133,415	226,252,896
Después de 3 años y antes de 5 años	215,670,367	239,526,395	266,140,992
Después de 5 años	<u>113,092,864</u>	<u>128,475,873</u>	<u>161,262,379</u>
	<u>\$ 701,228,852</u>	<u>\$ 729,153,609</u>	<u>\$ 780,647,757</u>

9. Propiedades de inversión

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

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) 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	2019: 9.20% a 10.15% 2018: 9.35% 2017: 9.35%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2019: 8.56% a 8.7% 2018: 8.25% 2017: 8.75%	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	México: 4% a 4.1% en 2019, 4.00% en 2018 y 4.10% en 2017 U.S.: 2.2% a 2.3% en 2019, 2.2% en 2018 y 2.1% en 2017	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.



Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el 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\$	2019: 19.5 a 20.48 2018: 20.35 2017: 18.80	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2019 \$141,819 \$107,599 en 2018 y \$111,786 en 2017.	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:

	2019	2018	2017
Terreno y construcción	\$ 1,841,395,000	\$ 1,817,308,000	\$ 1,679,059,000
Mejoras en terrenos	23,743,778	28,193,736	18,815,371
Reserva territorial	<u>142,979,000</u>	<u>92,523,000</u>	<u>87,631,000</u>
	2,008,117,778	1,938,024,736	1,785,505,371
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(18,986,687)</u>	<u>(53,403,306)</u>	<u>(84,499,000)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,989,131,091</u>	<u>\$ 1,884,621,430</u>	<u>\$ 1,701,006,371</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 1,884,621,430	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762
Adiciones	105,442,836	138,831,289	195,132,819
Efecto de conversión de moneda extranjera	4,343,996	(8,039,032)	6,100,685
Bajas por venta de propiedades de inversión	(91,339,283)	-	-
Ganancia por revaluación	<u>86,062,112</u>	<u>52,822,802</u>	<u>84,058,105</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,989,131,091</u>	<u>\$ 1,884,621,430</u>	<u>\$ 1,701,006,371</u>

Un total de \$933,571 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2018 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2019 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2019. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2019 y 2017.

Durante 2019, la Entidad llegó a un acuerdo para vender ocho propiedades industriales ubicadas en Querétaro y Toluca por un total de 1.6 millones de pies cuadrados por \$109,260,000, el costo asociado con la venta fue de \$91,339,283, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$17,920,717.



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 2019, el tiempo remanente es de 35 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 35 años al 31 de diciembre de 2019). 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 2019, 2018 y 2017, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,792,047 pies cuadrados (2,767,772 metros cuadrados), 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados) y 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91.7%, 91.8% y 92.3%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 884,655 pies cuadrados (82,188 metros cuadrados), 1,041,753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados) y 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 3.0%, 3.4% y 8.7% del total del área rentable de la Entidad.

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

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	<u>302,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>302,650</u>
Costo de derechos de uso	<u>\$ 1,563,276</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,563,276</u>



Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Propiedades	\$ -	\$ (365,208)	\$ -	\$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina	-	(94,032)	-	(94,032)
Depreciación acumulada	-	(459,240)	-	(459,240)
Total	<u>\$ 1,563,276</u>	<u>\$ (459,240)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,104,036</u>

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2019
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,563,276</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 146,018</u>	<u>\$ (545,048)</u>	<u>\$ 1,164,246</u>

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	
No mayor a un año	\$ 534,924
De un año a 5 años	804,131
Más de 5 años	-
	<u>1,339,055</u>
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(174,809)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,164,246</u>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	435,177
Arrendamiento financiero - a largo plazo	<u>729,069</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,164,246</u>

11. Deuda a largo plazo

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un contrato de deuda a cinco años con varias instituciones financieras por \$80,000,000 ("Nuevo crédito sindicado") recibiendo los recursos el mismo día, con vencimiento el 2 de agosto de 2024. Devengará intereses trimestralmente sobre el saldo insoluto a tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de Pagarés Senior RC a 10 años y otra serie de Pagarés Senior a 12 años RD con varias instituciones financieras, por un monto agregado de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Cada uno de los pagarés de la Serie RC y los pagarés de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a las tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

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



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

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 pagaré Senior Serie A y pagarés senior Serie B devenga intereses sobre el saldo insóluto 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 22 de marzo de cada año.

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. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.

El 27 de julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con MetLife por un monto de \$150,000,000 con vencimiento en agosto 2026. 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 representada por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Crédito Sindicado	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ -	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	46,551,738	47,376,981	47,500,000
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	-
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	-
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	26,600,000	26,600,000	-
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(6)	Junio 2029	70,000,000	-	-
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(7)	Junio 2031	15,000,000	-	-
Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2024	80,000,000	-	-
					721,151,737	706,976,981	590,500,000
					(794,905)	(4,513,388)	-
Menos: Proción circulante					(6,723,754)	(7,179,559)	(8,505,121)
Menos: costos directos de emisión de deuda							
Total deuda a largo plazo					\$ 713,632,678	\$ 695,284,034	\$ 581,994,879



- (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. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.
- (2) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2019, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado con 48 de las propiedades de inversión de la Entidad y vence el 1 de agosto de 2026.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de inversión 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 inversión de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no están garantizados por propiedades de inversión de la Entidad. Los intereses de estos pagarés se pagan semestralmente y se calculan utilizando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (6) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos prestamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de de estos pagarés.
- (7) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos prestamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de de estos pagarés.
- (8) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

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 2019.



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 2020	\$ 794,905
A partir de diciembre de 2021	1,713,376
A partir de diciembre de 2022	47,657,231
A partir de diciembre de 2023	4,608,725
Después	666,377,500
Menos: Costo de emisión directa	<u>(6,724,154)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 714,427,583</u>

12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es como sigue:

	2019		2018		2017	
	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	<u>573,449,946</u>	<u>426,297,255</u>	<u>591,409,572</u>	<u>435,609,543</u>	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>
Total	<u>573,454,946</u>	<u>\$426,300,951</u>	<u>591,414,572</u>	<u>\$435,613,239</u>	<u>600,267,388</u>	<u>\$439,843,107</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 las acciones en tesorería son como sigue:

	2019	2018	2017
Acciones en tesorería (1)	\$ 27,735,920	\$ 37,831,460	\$ 31,458,735
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>5,626,212</u>	<u>2,480,091</u>	<u>-</u>
Total de acciones en tesorería	<u>33,002,132</u>	<u>40,311,551</u>	<u>31,458,735</u>

- (1) El Consejo de Administración aprobó el 25 de octubre de 2018 la cancelación de 25,269,045 acciones que habían sido recompradas por la Entidad bajo el programa de recompra de acciones. El 10 de diciembre de 2019, la entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores, dicha solicitud se encuentra actualmente en proceso.
- (2) El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 junto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 17), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.



3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2016	621,097,663	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(20,948,945)</u>	<u>(11,095,244)</u>	<u>(15,858,458)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	600,267,388	439,843,107	327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones	<u>(9,420,604)</u>	<u>(4,527,654)</u>	<u>(6,728,913)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	591,414,572	435,613,239	321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	<u>(18,936,025)</u>	<u>(9,820,254)</u>	<u>(18,082,696)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 573,454,947</u>	<u>\$ 426,300,951</u>	<u>\$ 303,741,438</u>

4. Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.089 por acción, equivalente a \$1,007,986,049 pesos mexicanos. Los dividendos serán pagados en efectivo en forma trimestral por un monto equivalente a \$251,996,512 pesos mexicanos el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar son \$13,371,920.

El primer pago se realizó durante el segundo trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.425 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,466,408.

El segundo pago se realizó durante el tercer trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.429 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,100,942.

El tercer pago se realizó durante el cuarto trimestre y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$12,877,398.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 13 de abril de 2018.

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.

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

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



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

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de,					
2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	15,425,752	29,657,041	-
2017	126,030,181	126,030,181	-	126,030,181	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-

- (1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvertieron hasta los días en que se pagaron los dividendos.

5. Utilidad por acción

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

	2019	2018	2017
Utilidad básica por acción			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 133,320,977	\$ 92,675,577	\$ 126,030,181
Número de acciones promedio ponderado	581,587,442	597,380,020	609,850,516
Utilidad básica por acción	0.229	0.155	0.207
Utilidad diluida por acción			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330	\$ 126,030,181
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	587,213,654	599,860,111	609,850,516
Utilidad diluida por acción	0.249	0.155	0.207
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330	\$ -
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>1,289,732</u>	<u>384,753</u>	<u>-</u>
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ 133,320,977</u>	<u>\$ 92,675,577</u>	<u>\$ -</u>



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

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

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

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

	2019	2018	2017
Impuesto predial	\$ 1,701,347	\$ 1,322,097	\$ 1,285,697
Seguros	416,089	392,293	366,613
Mantenimiento	1,186,630	1,030,590	873,367
Mantenimiento estructural	111,360	167,253	168,502
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>3,851,064</u>	<u>1,936,385</u>	<u>1,412,224</u>
	<u>\$ 7,266,490</u>	<u>\$ 4,848,618</u>	<u>\$ 4,106,403</u>

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

	2019	2018	2017
Impuesto predial	\$ 225,236	\$ 302,280	\$ 268,448
Seguros	28,907	48,972	53,731
Mantenimiento	75,181	111,412	100,440
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>544,804</u>	<u>365,418</u>	<u>464,069</u>
	<u>874,128</u>	<u>828,082</u>	<u>886,688</u>

Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 8,140,618</u>	<u>\$ 5,676,700</u>	<u>\$ 4,993,091</u>
---	---------------------	---------------------	---------------------

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	2019	2018	2017
Beneficios a los empleados y otros	\$ 10,551,704	\$ 8,798,898	\$ 7,849,558
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,511,179	1,957,828	1,282,256
Honorarios de adquisición de propiedades	443,587	448,965	359,832
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	-	109,592	209,168
Gastos de mercadotecnia	962,862	1,020,523	1,328,200
Otros	<u>1,372,071</u>	<u>1,815,748</u>	<u>1,405,893</u>
	14,841,403	14,151,554	12,434,907
Incentivo a largo plazo - Nota 17.3	<u>2,788,939</u>	<u>1,942,810</u>	<u>1,477,031</u>
	<u>\$ 17,630,342</u>	<u>\$ 16,094,364</u>	<u>\$ 13,911,938</u>



14. Impuestos a la utilidad

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

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	2019	2018	2017
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 37,670,744	\$ 21,892,031	\$ 15,137,320
Diferido	<u>12,918,014</u>	<u>13,091,239</u>	<u>16,393,917</u>
Total de impuestos diferidos	<u>\$ 50,588,758</u>	<u>\$ 34,983,270</u>	<u>\$ 31,531,237</u>

14.2 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:

	2019	2018	2017
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(3%)	(1%)	(6%)
Efectos de la inflación	0%	(2%)	(5%)
Otros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1%</u>
Tasa efectiva	<u>27%</u>	<u>27%</u>	<u>20%</u>

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

	2019	2018	2017
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (229,597,974)	\$ (215,221,274)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	598,913	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>690,990</u>	<u>(728,612)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (228,906,984)</u>	<u>\$ (215,350,973)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>

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

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

	2019	2018	2017
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (215,350,973)	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	(12,918,014)	(13,091,239)	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(637,998)</u>	<u>1,945,627</u>	<u>(2,078,381)</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (228,906,984)</u>	<u>\$ (215,350,973)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>



15. Instrumentos financieros

15.1 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 11 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 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

15.2 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:

	2019	2018	2017
Deuda	\$ 714,427,583	\$ 699,797,422	\$ 581,994,879
Efectivo y equivalentes de efectivo	(75,063,593)	(64,483,395)	(91,001,709)
Activos financieros con fines de negociación	(804,967)	(724,399)	(677,828)
Deuda neta	638,559,023	634,589,628	490,315,342
Capital	1,111,124,981	1,053,703,573	1,022,332,124
Índice de deuda neta a capital	57%	60%	48%

15.3 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 3.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 11.

15.4 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. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.



15.5 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 15.8 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 15.6 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

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

15.6 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:

	2019	2018	2017
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	18.8452	19.6829	19.7354
Pesos por dólar promedio durante el año	19.2619	19.2371	18.9302
Activos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 428,678,974	\$ 592,340,267	\$ 651,151,481
Dólares Americanos	512,762	347,594	445,751
Pasivos monetarios			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 158,652,308	\$ 25,320,881	\$ 51,171,796
Dólares Americanos	38,817,667	31,782,583	26,992,726

15.7 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.

	2019	2018	2017
Impacto en resultados			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ (1,302,606)	\$ (2,618,883)	\$ (2,763,745)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	1,592,075	3,200,857	3,377,910
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(74,118,981)	(61,873,174)	(52,391,517)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	74,118,981	61,873,174	52,391,517



15.8 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, Vesta 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 swap 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 periodo sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ 163,530

	Tasa de interés fija contratada 2018	Valor principal nacional 2018	Activos de valor razonable (pasivos) 2018
Swap de tasa de interés	1,944	\$ 150,000,000	\$ 2,380,863

15.9 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 5% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 26%, 23%, y 40% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 5.8%, 6%, y 7% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.



15.10 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 2019 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo	5.05%	\$ 198,232	\$ 596,673	\$ 53,979,332	\$ 666,377,500	\$ 721,151,737
Intereses		<u>5,607,312</u>	<u>17,736,285</u>	<u>80,128,580</u>	<u>28,966,482</u>	<u>132,438,659</u>
		<u>\$ 5,805,544</u>	<u>\$ 18,332,958</u>	<u>\$ 134,107,912</u>	<u>\$ 695,343,982</u>	<u>\$ 853,590,396</u>

15.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

15.11.1 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 swap 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.

15.11.2 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 2019, 2018 y 2017 es de \$701,480,932, \$707,100,000 y \$590,500,000, 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.

La administración de la Entidad considera que los valores en libros de todos los demás activos financieros y otros pasivos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados se aproximan a sus valores razonables.

16. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. 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:

	2019	2018	2017
Beneficios a corto plazo	\$ 5,455,377	\$ 4,955,056	\$ 3,804,628
Gasto por compensación basada en acciones	<u>2,788,939</u>	<u>1,942,810</u>	<u>1,477,031</u>
	<u>\$ 8,244,316</u>	<u>\$ 6,897,866</u>	<u>\$ 5,281,659</u>



17. Pagos basados en acciones

17.1 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.
- ii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán premios en efectivo. Las acciones otorgadas se aportan a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (15 ejecutivos durante 2019). El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

Año	Acciones a Largo plazo	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	Parámetros del plan		
				MIN	Objetivo	MAX
2015	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,738,037	2,600,000
2017	1,347,325	(898,217)	449,109	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	1,581,874	(527,291)	1,054,583	695,215	1,738,037	2,607,056
2019	<u>4,176,478</u>	<u>-</u>	<u>4,176,478</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>7,105,677</u>	<u>(1,425,508)</u>	<u>5,680,170</u>			

- iii. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años varían de 695,215 a 1,738,037 acciones, al nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.
- 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 12, 24 y 36 meses.

17.2 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 2019, 2018 y 2017, se otorgaron un total de 5,680,169; 3,379,720 y 637,200 acciones, respectivamente.



- 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.

17.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es como sigue:

	2019	2018	2017
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 2,788,939	\$ 1,933,246	\$ 1,430,143
Plan de Incentivo 2014	<u>-</u>	<u>9,564</u>	<u>46,888</u>
Total	<u>\$ 2,788,939</u>	<u>\$ 1,942,810</u>	<u>\$ 1,477,031</u>

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

17.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2019 existen un total de 5,680,169 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

18. **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

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

Compromisos

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

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2020, 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.

* * * * *



Apéndice 2

Informe del Comité de Auditoría





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

Ejercicio Fiscal 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social de 2019, el comité de auditoría estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Consejero Independiente
José Humberto López Niederer	Miembro	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Presidente Ejecutivo del Consejo

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2019 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019, el comité de auditoría se reunió en 4 ocasiones, (i) 11 de febrero, (ii) 23 de abril, (iii) 23 de julio y (iv) 22 de octubre de 2019.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de auditoría emitió opinión y/o recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

- I. Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2018; así como de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2019.
- II. Se revisaron los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, auditados por el auditor externo por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2019, cabe mencionar que dicho auditor externo emitió una opinión limpia, sin excepciones, sobre dichos estados financieros. En base a lo anterior, se recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros, para ser posteriormente sometidos a la asamblea de accionistas para su aprobación definitiva.

Toda la información financiera antes mencionada, fue preparada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, en cumplimiento con lo establecido en las regulaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

- III. Se corroboró por parte del comité de auditoría el cumplimiento de obligaciones fiscales de todas y cada una de las entidades que integran Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.
- IV. Evaluación respecto del plan de auditoria externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2019 y los dos primeros trimestres del ejercicio 2020.
- V. Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoria de los estados financieros básicos que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2019, así como la determinación del monto máximo a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.
- VI. Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2019.
- VII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.
- VIII. Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades de la Sociedad durante el año de 2019 y 2020.
- IX. Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.
- X. Aprobación del presupuesto de operación de la Sociedad para el ejercicio fiscal 2020.

Asimismo, se hace constar que el comité de auditoría ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con los auditores externos e internos de la Sociedad, cuando lo estimó conveniente y sin intervención o presencia de la administración de la Sociedad.

Control Interno de la Sociedad

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

Por todo lo anterior, de acuerdo a la evaluación realizada de las cifras emitidas por la administración, los informes de auditoría interna, los estados financieros auditados y otra documentación recibida y analizada, podemos concluir que el sistema de control interno de Corporación Inmobiliara Vesta, S.A.B. de C.V. está entrando en una etapa de consolidación definitiva.

La Sociedad cuenta con un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos, conforme a un plan de auditoría interna debidamente aprobado.

Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2019, la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos por parte del área de auditoría interna de la Sociedad, a fin de establecer los controles necesarios.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Pedro Luis Castañeda Herrera, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019. Cabe aclarar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019, el auditor externo proveyó servicios relacionados con el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2019, el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2020, estudio de transferencia de precios para el 2019, ajuste anual por inflación y revisión de controles internos, los cuales que fueron prestados en las condiciones previamente pactadas y correspondieron a los servicios que el consejo de administración de la Sociedad determinó al aprobar la contratación de dicho auditor externo.

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

Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

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

Quejas

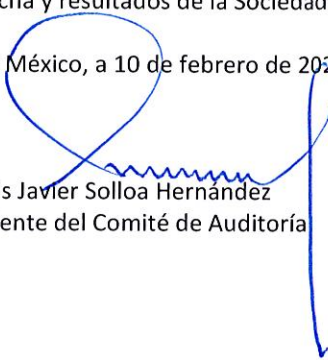
Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría no recibió comentarios o quejas de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de la Sociedad o asuntos relacionados, ni tampoco denuncias respecto de irregularidades u operaciones con partes relacionadas diferentes de aquellas que normalmente la Sociedad lleva a cabo con las empresas que controla, mismas que fueron debidamente revisadas por el auditor externo.

Diferencias con la Administración

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

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general ordinaria de accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y que fue circulado previamente a todos los órganos de gobierno, se destaca que resume de manera clara y oportuna lo ocurrido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019. En virtud de lo anterior, el informe a presentar por el director general, muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad..

Ciudad de México, a 10 de febrero de 2020


Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría

Apéndice 3

Informe del Comité de Prácticas Societarias





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

Ejercicio Social 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Javier Mancera Arrigunaga	Presidente	Consejero Independiente
Oscar Francisco Cázares Elias	Miembro	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Presidente Ejecutivo del Consejo

El trabajo del comité de prácticas societarias durante el ejercicio fiscal de 2019 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019, el comité de prácticas societarias se reunió en 4 ocasiones, (i) 22 de enero, (ii) 10 de julio, (iii) 3 de octubre y (iv) 10 de diciembre.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de prácticas societarias resolvió y/o emitió recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

- I. Desempeño de los ejecutivos de la Sociedad durante el ejercicio 2018.
- II. Revisión de los objetivos para los ejecutivos de la Sociedad para el ejercicio 2019.
- III. Revisión salarial y bono de corto plazo aplicable al 2019.
- IV. Contratación de un consultor externo para realizar estudio de compensaciones de los ejecutivos de la Sociedad y para analizar el plan de compensación a largo plazo de los ejecutivos de la Sociedad.
- V. Revisión del bono de incentivo de largo plazo para los ejecutivos durante el ejercicio 2019.



- VI. Bonos de desempeño para el periodo 2019-2020.
- VII. Compensación del director general para el 2019.
- VIII. Integración del consejo y de los comités de la Sociedad para el ejercicio 2019.
- IX. Revisión de trabajo de consultor externo respecto de compensación de los ejecutivos.
- X. Revisión del presupuesto de compensaciones para 2020.
- XI. Revisión y recomendación al consejo para aprobar la nueva política de transacciones con valores de la Sociedad realizadas por personas con acceso a información privilegiada o confidencial.
- XII. Inicio de trabajos en materia de políticas para transacciones con partes relacionadas a los ejecutivos de la Sociedad.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, el comité no recibió ninguna notificación de transacciones con partes relacionadas a los ejecutivos de la Sociedad, ni otorgó o recomendó ninguna renuncia para que cualquier ejecutivo para beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 13 de enero de 2020.

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

Apéndice 4

Informe del Comité de Inversión





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

Ejercicio Fiscal 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de inversión de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité del cual funjo como presidente, durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social de 2019, el comité de inversión estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
John Andrew Foster	Presidente	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Consejero Patrimonial
Craig Wieland	Miembro	Consejero Independiente
Thomas J. McDonald	Miembro	Consejero Patrimonial

El trabajo del comité de inversión durante el ejercicio fiscal de 2019 se llevó a cabo de acuerdo con las reglas aplicables establecidas por el consejo de administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019, el comité de inversión se reunió en 8 (ocho) ocasiones: (i) 8 de marzo, (ii) 17 de mayo, (iii) 29 de mayo, (iv) 24 de junio, (v) 8 de julio, (vi) 4 de septiembre, (vii) 7 de octubre y (viii) 26 de noviembre.

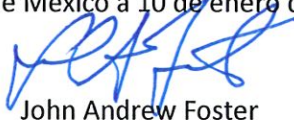
En dichas sesiones se aprobaron los siguientes proyectos y montos de inversión:

	Proyecto	Monto de Inversión Aprobado
1	Edificio inventario en Alamar, Tijuana	US\$7,784,074
2	Edificio inventario en Vesta Park SLP I	US\$ 7,290,000
3	Expansión BRP en Ciudad Juárez	US\$1,249,338
4	Remodelación edificio vacante en Naucalpan	US\$2,002,930
5	Adquisición de terreno en Parque Industrial Pacífico, Tijuana	US\$10,302,985
6	Expansión al Edificio Q1, Vesta Park Juárez	US\$6,775,564
8	Edificio inventario Q4, Vesta Park Juárez	US\$4,273,735

	Proyecto	Monto de Inversión Aprobado
9	Adquisición de terreno en el Salto, Jalisco	US\$23,600,000
10	Adquisición de terreno en Apodaca, Nuevo León	US\$15,900,000
11	Edificio Built to Suit en Vesta Park Puebla	US\$18,686,346
12	Edificio inventario en Vesta Park Puebla	US\$6,358,131
13	Edificio inventario en San Martín Obispo	US\$2,424,505
14	Expansión edificio BRP Querétaro	US\$2,100,000
15	Adquisición de 2 parcelas adicionales en Aguascalientes	US\$859,897
16	Continuación de infraestructura en Vesta Park Aguascalientes	US\$6,176,492
17	Infraestructura y dos edificios inventario en Vesta Park Guadalajara	US\$12,770,000
18	Infraestructura y dos edificios inventario en Vesta Park Guadalupe, Monterrey	US\$15,130,967
	Total de Inversión Aprobada	US\$168,984,964

Asimismo, durante las sesiones del comité se atendieron temas relativos a las opciones de capitalización de la Sociedad para continuar con el desarrollo de los proyectos de la Sociedad, haciendo las recomendaciones correspondientes a los demás órganos corporativos de la Sociedad.

Ciudad de México a 10 de enero de 2020



John Andrew Foster
 Presidente del Comité de Inversión de
 Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Apéndice 5

Informe del Comité de Ética





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

Ejercicio Social 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de ética de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Presidente Ejecutivo del Consejo
Elías Laniado Laborin	Miembro	Ejecutivo
Alfredo Marcos Paredes Calderón	Miembro	Ejecutivo
Alejandro Pucheu Romero	Miembro	Ejecutivo

El trabajo del comité de ética durante el ejercicio fiscal de 2019 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en las resoluciones del consejo de administración de la Sociedad que dieron origen a la creación de este comité y conforme a lo previsto en el código de ética de la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2019, el comité de ética celebró una reunión formal, en la cual se analizaron y resolvieron varios asuntos materia de denuncias que llegaron a los miembros de este comité de modo directo y a través de la línea de denuncia. No obstante, a lo largo del año los miembros del comité de ética estuvieron en constante comunicación y participando en los talleres que más adelante se describen.

Las resoluciones adoptadas por este comité respecto de los asuntos que fueron traídos a su atención resultaron en las siguientes acciones:

- I. Separación de un colaborador por actos fuera del Código de Ética de la Sociedad con un proveedor, sin que haya tenido un efecto material en la Sociedad.
- II. Ajuste de políticas por parte del departamento de recursos humanos en relación con el reembolso a los colaboradores de la oficina corporativa de los gastos de estacionamiento de sus vehículos.
- III. Pláticas de aclaración con dos colaboradores.



- IV. Apoyo a un colaborador que se vio afectado por temas personales que se vieron reflejados en su conducta dentro del trabajo.

Asimismo, los miembros del comité de ética participaron durante el año en una serie de talleres en relación con temas de cumplimiento, riesgos, supervisión y anticorrupción, así como varias reuniones con los miembros del programa “embajadores” de la Sociedad, quienes constituyen un nexo entre los colaboradores y la alta dirección.

Finalmente, el 13 de diciembre de 2019, se llevó a cabo el taller bi-anual del comité de ética donde participó la mayoría de los colaboradores, así como consultores externos, con la finalidad de actualizar el código de ética de la Sociedad para incorporar las mejores prácticas corporativas actuales en dicho código, especialmente aquellas derivadas de los talleres en materias de cumplimiento, riesgos, supervisión y anticorrupción.

Ciudad de México, a 10 de enero de 2020.

Ing. Jose Antonio Pujals Fuentes
Presidente del Comité de Ética de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Apéndice 6

Informe del Comité de Deuda y Capital





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

Ejercicio Social 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de deuda y capital de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social de 2019, el comité de deuda y capital estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
John Andrew Foster	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Consejero Patrimonial
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Miembro	Consejero Independiente

El comité de deuda y capital actuó de conformidad con los lineamientos establecidos por el consejo de administración de la Sociedad al momento de constituir dicho comité, y durante el ejercicio social que nos ocupa se reunió en una ocasión.

Durante el ejercicio social de 2019, no tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento a los lineamientos y políticas de financiamiento de la Sociedad ni de sus subsidiarias.

De conformidad con lo que nos informó la administración de la Sociedad y las reuniones que sostuvimos con los funcionarios de la Sociedad y hasta donde tenemos conocimiento, no hubo observaciones formuladas por accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de temas relacionados con financiamiento de la Sociedad y de sus subsidiarias.

Durante el ejercicio de 2019, la Sociedad y algunas de sus subsidiarias, efectuaron inversiones importantes. Al respecto, nos aseguramos de que su financiamiento se hubiere llevado a cabo de manera congruente con el plan estratégico a mediano y largo plazo de la Sociedad. Asimismo, revisamos el presupuesto para el ejercicio social de 2019 junto con las proyecciones financieras que se tomaron en cuenta para su elaboración, que incluían las principales inversiones y operaciones de financiamiento de la Sociedad, mismas que consideramos viables y congruentes con las políticas de inversión y financiamiento y con la visión estratégica planteada por la Sociedad.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de deuda y capital emitió opinión y/o recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

- I. Refinanciamiento del crédito sindicado existente por la cantidad de US\$150,000,000 y con vencimiento programado al 2021; y
- II. Contratación de una nueva línea de crédito revolvente por hasta US\$125,000,000.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario a este respecto.

Ciudad de México, a 10 de enero de 2020



José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
Presidente del Comité de Deuda y Capital de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Apéndice 7

Informe del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental





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

Ejercicio Fiscal 2019

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

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio social de 2019, el comité de Responsabilidad Social y Ambiental estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Presidente	Consejero Independiente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Consejero Independiente
Daniela Berho Carranza	Miembro	Consejero Patrimonial
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Consejero Patrimonial

El trabajo del comité de Responsabilidad Social y Ambiental durante el ejercicio fiscal de 2019 se llevó a cabo basado en el compromiso con la satisfacción de nuestros clientes y accionistas, el interés por nuestros colaboradores y de la comunidad en general, el cumplimiento de las leyes ambientales en cada una de las regiones en las que operamos y una estricta normatividad ética con la finalidad de lograr el desarrollo económico, social y el cuidado del medio ambiente, como parte fundamental de nuestra competitividad.

Con base en un alto sentido de responsabilidad social, eficiencia y oportunidad, desarrollamos programas en los ámbitos de la educación, empleo, salud, nutrición, justicia social, cultura, desarrollo humano, desarrollo económico, protección y conservación del medio ambiente, que contribuyeron a mejorar la calidad de vida de la población de todas las edades en las regiones en donde tenemos presencia de negocios, promoviendo la formación de capital humano y generando oportunidades que propicien el desarrollo integral de las personas, así como de sus comunidades.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental no tuvo oportunidad de reunirse; sin embargo, el día 10 de enero del 2020 tuvo su sesión para revisar todas y cada una de sus actividades.

A continuación, se detallan algunos de los programas que desarrollamos durante el ejercicio fiscal de 2019:



Educación

Matematiza2: Se continuó con la evaluación a profesores de escuelas primarias en el Estado de Aguascalientes y se les dio capacitación para mejorar el desempeño del pensamiento funcional.

Caminando Juntos: Se busca el desarrollo de habilidades para la vida y promoción de desarrollo saludable en niños de preescolar y primaria, así como la prevención de violencia.

Un Mejor Futuro es Posible: Se otorgó capacitación a jóvenes entre 15 y 29 años para desarrollar habilidades sociales y empresariales, para su integración o desarrollo de una actividad productiva para su autosuficiencia económica.

Voluntariado San Luis Potosí. Se realizó el proyecto de remodelar dos escuelas para generar bienestar en los centros de estudios.

Adopta un Talento. Se continuó con el proyecto de fomentar el estudio de ciencias en los niños de educación básica de la Sierra de Querétaro, a través talleres y clubes de ciencia.

Comunidad

Sueño Mexa 2.0 + Plurales. En alianza con gobiernos municipales y asociaciones civiles; a través de la fundación Plurales, utilizando como herramienta el arte, se ayudó a niños y jóvenes con problemas de drogas y armas, fomentando conciencia social de responsabilidad individual y comunitaria.

Aves sin paraíso Parte 2. En un programa binacional con el estado de California, Estados Unidos de América junto con autoridades de gobierno, organizaciones civiles y colaboradores, se promovió la cooperación en la región Tijuana-San Diego.

Comunidad Chichimequillas. Se implementó un método de planeación participativa, para crear proyectos comunes e impulsar el desarrollo local de comunidades en el Estado de Guanajuato.

Construyendo. Con la participación de colaboradores se construyó un aula de escuela en la ciudad de Toluca, Estado de México.

Waremalcumb. Se apoyó en la construcción de una casa para una familia en situación vulnerable.

Puebla. En el municipio de Huejotzingo y mediante alianzas con el gobierno municipal, iniciativa privada y universidades locales, se continúa implementando el programa *Balloon Latam*, a través del cual se busca potenciar el micro desarrollo territorial, así como fortalecer su patrimonio cultural, socio-ambiental, humano y económico. Durante este ejercicio social se inició la capacitación a emprendedores locales con objetivos de desarrollo sostenibles.



Salud y Nutrición

Fundación Castro Limón. Mediante la promoción del deporte con una carrera ciclista, se dio apoyo económico a niños con cáncer.

Vesta Challenge Bajío. Mediante la promoción del deporte con una carrera ciclista, se logró recaudar una cantidad importante tanto en efectivo como en especie, para los proyectos de responsabilidad social de la Sociedad.

Ambiental

- Se realizó el diagnóstico de diversas áreas para generar un sistema de gestión ambiental.
- Se obtuvo la certificación Dow Jones Sustainability Indexes.
- Se obtuvo el primer lugar como Empresa Socialmente Responsable por la revista Expansión.
- Se contribuyó a la sensibilización ambiental en los empleados, proveedores y clientes con el fin de fomentar la protección y el cuidado de nuestro entorno.

Ciudad de México, a 14 de enero de 2020

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

Apéndice 8

Plan de Incentivo a Largo Plazo para Ejecutivos 2021-2025





Elevating
Standards

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

Plan de Compensación Ejecutiva
Plan de Incentivos de Largo Plazo 2021-2025





ANTECEDENTES:

- La alineación de incentivos e intereses entre los inversionistas y el equipo directivo es clave para el éxito a largo plazo de la empresa y para crear valor para los accionistas:
 - Tener a los Ejecutivos como accionistas de la compañía alinea aún más los incentivos con todas las partes interesadas.
 - Vesta es la única compañía de bienes raíces industriales que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y que no tiene una estructura de comisiones para pagar a asesores o patrocinadores externos.
- Vesta, con la asistencia de **Green Street Advisors**, reconocido líder en el análisis de compañías de Bienes Raíces, y Fibras ("REITs"), desarrolló y afinó el Plan de Compensación a Largo Plazo basado en acciones.
 - El plan refleja las mejores prácticas de compensación implementadas por las principales compañías de bienes raíces, incluidos los REITs.
 - El plan incorpora una estructura de "pago por desempeño" con una cantidad fija de acciones que se otorgarán durante un período de 5 años.



PLAN DE COMPENSACIÓN EJECUTIVA 2021 – 2025

“Pago por desempeño”



El plan de compensación consta de 2 componentes principales:

- Un salario base y un incentivo a corto plazo (STI) pagado en efectivo.
 - Incorpora métricas operativas, el Retorno Relativo Total a los accionistas durante el año y otras métricas de rendimiento individual.
- Un Plan de Incentivo de Largo Plazo (LTI) pagado en acciones:
 - Basado en el Retorno Relativo Total a los accionistas en los últimos 3 años
 - Este componente es pagado en acciones e incluye un periodo de entrega de 3 años posteriores al otorgamiento

Componente	Métrica(s) de desempeño	Peso	Notas
Salario base	En base a mercado	N/A	- Evaluado anualmente
Incentivos de Corto Plazo (STI) ¹	Métricas operativas Retorno Relativo Total a 1 año Desempeño individual	Hasta 40% Hasta 40% Hasta 70%	- El peso de las métricas de desempeño varían de acuerdo a las funciones del ejecutivo
Incentivos de Largo Plazo (LTI)	Retorno Relativo Total a 3 años	100%	- Pagado en acciones - Periodo de entrega de 3 años posteriores al otorgamiento

¹ Tipos de variación por ejecutivo: Retorno Relativo Total a 1 año, C-Suite: CEO y Staff, hasta 40%, Ejecutivos operativos en C-Suite y otros mandos medios, hasta 15%

El “pago por desempeño” es una de las mejores prácticas desde el punto de vista del inversionista



PLAN DE COMPENSACIÓN EJECUTIVA

Plan de Incentivos de Largo Plazo 2015 -2020: Acciones otorgadas



PLAN ACTUAL 2015 - 2020						
Año	Acciones otorgadas	Acciones entregadas	Acciones por entregar	Min	Objetivo	Max
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,607,056
2016	874,478	- 582,985	291,493	0 a 695,215	1,738,037	2,607,056
2017	629,200	- 209,733	419,467	0 a 695,215	1,738,037	2,607,056
2018	3,423,106	-	3,423,106	0 a 1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	3,550,449	-	3,550,449	0 a 1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	8,477,233	- 792,719	4,134,065			



PLAN DE COMPENSACIÓN EJECUTIVA 2021 – 2025

Plan de Incentivos de Largo Plazo propuesto



Período que comprende el PCE:	■ 2021-2025. ■ El Comité de Prácticas Societarias revisa los parámetros y montos del PCE ■ El Consejo de Administración puede extender el periodo del plan.
Monto: 13.75 M de acciones	■ Plan de Incentivos de Largo Plazo (acciones entregadas en los 3 años posteriores al otorgamiento): - Objetivo: 2.75 M de acciones. - Mínimo: 1.1 M de acciones. - Máximo: 4.12 M de acciones (150%).
Retorno Relativo Total de la acción:	■ Elimina el desempeño más alto y el más bajo del precio de las acciones de la comparativa de pares para evitar desviaciones. ■ El Consejo de Administración, a su discreción, puede eliminar otros valores atípicos. ■ Mínimo: 40% del objetivo establecido (debe ser aprobado por el Consejo) ■ Máximo: 150% del objetivo establecido. ■ El pago se escala linealmente para retornos por arriba del umbral de retorno
Comparativa de Pares:	■ Para medir el Retorno Relativo Total, la comparativa de pares de la compañía incluye empresas que han estado en el índice Fibra durante el período de medición completo
Programa de acciones adicionales:	■ Para alentar una mayor alineación, los ejecutivos pueden cambiar efectivo por acciones a una tasa de 1.20x. Las fechas de adjudicación se alinean al Plan de Incentivos de Largo Plazo.

Apéndice 9

Semblanza de los miembros propuestos para el Consejo de Administración





BOARD OF DIRECTORS OF VESTA / CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VESTA
(Proprietary Members / Miembros Propietarios)

Lorenzo Manuel Berho Corona

Mr. Berho is one of the founders of Vesta and was our Chief Executive Officer for 20 years and since August 1st, 2019 serves as Executive Chairman. From 2007 to 2009, he served as President of the Mexican Association of Industrial Parks. From 1991 to 1992, and from 1997 to 1998 he acted as Vice President of the Mexican Chamber of the Manufacturing Industry. He serves as President of the Mexico-Germany Business Committee of the Mexican Business Council for Foreign Trade. He was Regional Chair at the YPO/WPO Real Estate Network of Latin America. Mr. Berho holds a degree in Industrial Engineering at Universidad Anahuac and finished the Owner/President Management Program at Harvard Business School in 1994. He has more than 36 years of experience in the real estate industry.

El Sr. Berho es uno de los fundadores de Vesta, fue nuestro Director General durante 20 años y desde el 1º de Agosto de 2019 es Presidente del Consejo de Administración. De 2007 a 2009, se desempeñó como Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. De 1991 a 1992 y de 1997 a 1998, fue Vicepresidente de la Cámara Mexicana de la Industria Manufacturera. Se desempeña como Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior. Ocupó también el cargo de Presidente Regional en la Red de Bienes Raíces YPO / WPO de América Latina. El Sr. Berho es Ingeniero Industrial de la Universidad Anáhuac y finalizó el Programa de Administración de Dueños/Presidentes de *Harvard Business School* en 1994. Tiene más de 36 años de experiencia en la industria de bienes raíces.

Stephen B. Williams

Mr. Williams is co-founder of Vesta and founder of SENTRE Partners, a real estate investment and services company which owns, manages and/or leases approximately 3 million square feet of commercial real estate with a portfolio of more that USD\$500,000,000 in San Diego and Orange County, California. From 1979 to 1998, Mr. Williams was a partner and responsible of the San Diego division at Trammell Crow Company. He holds a B.A. in Public Administration from University of California, Los Angeles and an MBA from the University of Southern California.

El Sr. Williams es cofundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una compañía de servicios e inversión inmobiliaria que posee, administra y/o arrienda aproximadamente 3 millones de pies cuadrados de propiedades comerciales con una cartera de más de USD\$500,000,000 en San Diego y el Condado de Orange, California. De 1979 a 1998, el Sr. Williams fue socio y responsable de la división de San Diego en Trammell Crow Company. Tiene un B.A. en Administración Pública de la Universidad de California en Los Ángeles y un MBA de la Universidad del Sur de California.

Luis Javier Solloa Hernández

Javier Solloa is Principal Partner at Solloa-Nexia since 1995. He is a Certified Public Accountant responsible for national and international due diligence projects, management of end-of-year audits and due diligence reporting. Among his experience, he has belonged to the following audit committees: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura, and Gifan Internacional. He is member of the board of multiple national and international entities. He holds a bachelor degree in Accounting from Universidad Nacional Autónoma de México and a Masters of Business Administration



from Universidad Iberoamericana (UIA), he also has a diploma in Financial Engineering from the Colegio de Contadores Públicos de México and in Institutional Governance from Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Javier Solloa es el socio director de Solloa-Nexia desde 1995. Es Contador Público Certificado, responsable de los procesos de “due diligence”, administración de las auditorías de fin de año y el reporte de “due diligence”. Entre su experiencia, ha pertenecido a los siguientes comités de auditoría: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura y Gifán Internacional. Es miembro del consejo de varias entidades nacionales e internacionales. Tiene una Licenciatura en Contabilidad por la Universidad Nacional Autónoma de México y una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (UIA), así como un diplomado en Ingeniería Financiera por el Colegio de Contadores Públicos de México y en Gobierno Institucional por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

John Andrew Foster

Mr. Foster co-founded Broadreach Capital Partners, LLC (“Broadreach”), where he oversees activities for a series of discretionary real estate investment funds and direct real estate investments of Broadreach. Formerly co-chief executive officer of Spieker Properties (“SPK”), Mr. Foster was responsible for overseeing the overall strategic direction of that company and its real estate operations, including more than 500 field and staff employees. He participated significantly in the USD\$7.20 billion merger and integration of SPK into Equity Office Properties Trust. He received the industry’s Outstanding CEO Award in 2000, in a poll that surveyed the largest institutional investors and Wall Street analysts. He had previously served as chief investment officer of SPK. Prior to SPK’s IPO in 1993, Mr. Foster was a partner in Spieker Partners and oversaw the Silicon Valley region. He began his real estate career with Trammell Crow Company in 1985, he also held positions at AT&T and Bain & Company. Mr. Foster received a Bachelor of Arts from Kalamazoo College and a Masters in Business Administration from Stanford University. He is currently a member of the Board of Directors of Dolce Hotels and Resorts and previously served as a member of the Board of Trustees of Equity Office Properties Trust.

El Sr. Foster es cofundador de Broadreach Capital Partners, LLC (“Broadreach”), donde supervisa las actividades de una serie de fondos discrecionales de inversión inmobiliaria y las inversiones inmobiliarias directas de Broadreach. Anteriormente, como ejecutivo adjunto de Spieker Properties (“SPK”), el Sr. Foster fue responsable de supervisar la dirección estratégica general de esa empresa y sus operaciones inmobiliarias, incluidos más de 500 empleados de campo y personal. Participó significativamente en la fusión e integración valuada en USD \$ 7,20 billones de SPK en Equity Office Properties Trust. Recibió el Premio al Director Ejecutivo Destacado de la industria en 2000, según una encuesta a los mayores inversionistas institucionales y analistas de Wall Street. Anteriormente, se había desempeñado como director de inversiones de SPK. Antes de la salida a bolsa de SPK en 1993, el Sr. Foster fue socio de Spieker Partners y supervisaba la región de Silicon Valley. Comenzó su carrera en bienes raíces con Trammell Crow Company en 1985, ocupó también cargos en AT&T y Bain & Company. El Sr. Foster tiene una Licenciatura en Artes de Kalamazoo College y una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Stanford. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Dolce Hotels and Resorts y anteriormente se desempeñó como miembro de la Junta de Consejeros de Equity Office Properties Trust.

Oscar F. Cázares Elías

Mr. Cázares is the founder and current Chief Executive Officer of Duroplast de Mexico, S.A. de C.V., and was the President and Chief Executive Officer of PepsiCo de México and Pepsi-Cola Mexicana from 1999



- 2007. Mr. Cázares holds a bachelor's degree in Industrial Engineering at the Tecnológico de Chihuahua and a Masters in Business Direction (Medex) at the same institution. He is also a member of the Board of Directors of Bafar and Cultiba, public companies traded at the Mexican Stock Exchange.

El Sr. Cázares es el fundador y actual director general de Duroplast de México, S.A. de C.V., y fue Presidente y Director General de PepsiCo de México y Pepsi-Cola Mexicana de 1999 a 2007. El Sr. Cázares tiene una licenciatura en Ingeniería Industrial del Tecnológico de Chihuahua y una Maestría en Dirección de Negocios (Medex) en la misma institución. También es miembro del Consejo de Administración de Bafar y Cultiba, compañías públicas cotizadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

Francisco Uranga Thomas

Mr. Uranga currently holds the position of Corporate Vice President and Chief Business Operations Officer for Latin America at Hon Hai Precision Industry Co., known as Foxconn, a Taiwanese conglomerate which is the largest electronic manufacturing services company in the world. Since joining Foxconn in January 2005, he has been responsible for government relationships at all levels as well as regulations, incentives, tax and duties, legal, customs, immigration and land and construction issues. In January 2007, Mr. Uranga was appointed to the Board of Directors of Superior Industries International, Inc., one of the largest wheel makers in the world, and serves on the Nominating and Corporate Governance Committee. From 1998 to 2004, he served as Secretary of Industrial Development for the state government of Chihuahua. Mr. Uranga holds a Bachelor's Degree in Business Administration in Marketing from the University of Texas at El Paso (UTEP) and completed the Stanford Directors' Forum, a joint program of the Stanford Graduate School of Business and the Stanford Law School.

Francisco Uranga actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente Corporativo y Director de Operaciones Comerciales para América Latina en Hon Hai Precision Industry Co., conocido como Foxconn, un conglomerado taiwanés que es la mayor empresa de servicios de fabricación electrónica en el mundo. Desde que se unió a Foxconn en enero de 2005, ha sido responsable de las relaciones gubernamentales en todos los niveles, así como de las reglamentaciones, incentivos, impuestos y derechos, temas aduaneros, de inmigración y cuestiones relacionadas con terrenos y construcción. En enero de 2007, el Sr. Uranga fue nombrado miembro del Consejo de Administración de Superior Industries International, Inc., uno de los fabricantes de ruedas más grandes del mundo y sirve en el Comité de Nominación y Gobierno Corporativo. De 1998 a 2004, se desempeñó como Secretario de Desarrollo Industrial para el gobierno estatal de Chihuahua. El Sr. Uranga tiene una Licenciatura en Administración de Empresas y Marketing de la Universidad de Texas en El Paso (UTEP) y completó el Foro de Directores de Stanford, un programa conjunto de la Stanford Graduate School of Business y la Stanford Law School.

Luis de la Calle Pardo

Mr. Luis De la Calle is the managing director and founding partner of the consulting firm De la Calle, Madrazo and Mancera, S.C. and Chairman for Latin America of Hill + Knowlton Strategies. From 2000 to 2002, Mr. De la Calle served as Undersecretary of International Trade Negotiations for the Mexican Secretary of Economy. From 2002 to 2004, he acted as Managing Director of Public Strategies de Mexico Inc. He holds a BA in Economics from Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) and a Ph.D. in Economics from the University of Virginia.

El Sr. Luis De la Calle es el director general y socio fundador de la firma de consultoría De la Calle, Madrazo y Mancera, S.C. y Presidente para América Latina de Hill + Knowlton Strategies. De 2000 a 2002 el Sr. De la Calle se desempeñó como Subsecretario de Negociaciones Comerciales Internacionales para la



Secretaría de Economía de México. De 2002 a 2004, se desempeñó también como Director General de Public Strategies de Mexico Inc. Tiene una licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un Doctorado en Economía de la Universidad de Virginia.

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

Mr. Domínguez is currently president of Fundacion CCB, a non-profit Mexican organization and treasurer of the Centro para el Desarrollo Integral del Campo since 2004. He was Vice President of Bank of America (Mexico's representation office) and Business Development Cash Management Officer at Citibank (Mexico Branch). He was Board Member of HSBC Bank in El Salvador, Honduras and Costa Rica 2010-2014, and since 2012 he has been a Board Member of HSBC Bank in Colombia, Peru, Paraguay, Uruguay and Chile. Mr. Domínguez holds a bachelor's degree in Administration and Finance from the Universidad Panamericana (UP) and a Master's Degree in Administration from the University of Wisconsin.

El Sr. Domínguez es actualmente Presidente de la Fundación CCB, organización mexicana sin fines de lucro y tesorero del Centro para el Desarrollo Integral del Campo desde 2004. Fue Vicepresidente de Bank of America (oficina de representación de México) y Director de Gestión de Efectivo de Desarrollo Comercial en Citibank (Sucursal de México). Fue miembro del consejo de administración de HSBC Bank en El Salvador, Honduras y Costa Rica 2010-2014; desde 2012 ha sido miembro del consejo de administración de HSBC Bank en Colombia, Perú, Paraguay, Uruguay y Chile. El Sr. Domínguez cuenta con una licenciatura en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana (UP) y una maestría en Administración por la Universidad de Wisconsin.

Craig Wieland

Mr. Wieland, he joined his father's company, The Wieland-Davco Corporation in 1977, as a laborer, and moved up quickly through the ranks of Superintendent, Project Manager and within ten years was named Vice President. Upon the passing of his father in 1990 Craig assumed the role he still holds; President of The Wieland-Davco Corp. Under Craig's leadership the company has grown from a small family owned firm located in Northern Michigan with an annual sales volume of \$3 Million dollars to one of the largest General Contractors in the US with offices in Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport, Louisiana, Newport Beach and San Diego California. He is the author of four books on topics from Economics, Conservative Thought, and fiction.

El Sr. Wieland ingresó en la empresa de su padre en 1977, The Wieland-Davco Corporation como obrero y ascendió rápidamente a los puestos de Superintendente, Gerente de Proyecto y en diez años fue nombrado Vicepresidente. Tras el fallecimiento de su padre en 1990, Craig asumió el cargo que aún mantiene, Presidente de *The Wieland-Davco Corp.* Bajo el liderazgo de Craig, la compañía ha pasado de ser una pequeña empresa familiar ubicada en el norte de Michigan con un volumen de ventas anual de \$3 millones de dólares a uno de los contratistas generales más grandes de los EE. UU. Con oficinas en Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport Louisiana, Newport Beach y San Diego California. Es autor de cuatro libros sobre temas de economía, pensamiento conservador y ficción.

Thomas McDonald

Thomas McDonald is the managing partner and co-founder of Jaguar Growth Partners. Headquartered in New York with an office in Sao Paolo, Jaguar is a privately-held investment management firm specializing in real estate private equity in growth markets globally. Mr. McDonald is currently a Director of the Advisory Board of Jaguar Growth Partners and a director of Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliansce



Shopping Centers (BZ: ALSC3) and Latam Logistics Properties. He previously served as a Director of Gafisa (NYSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logistics, Bracor, NH Hoteles Latinamericana and Brazilian Finance and Real Estate. He graduated from the University of Notre Dame and received an M.B.A. from the University of Chicago Booth School of Business.

Thomas McDonald es socio director y cofundador de Jaguar Growth Partners. Con sede en Nueva York y con oficinas en Sao Paolo, Jaguar es una firma privada de gestión de inversiones de capital privado especializadas en negocios inmobiliarios en mercados en crecimiento a nivel mundial. El Sr. McDonald es actualmente consejero del Consejo Asesor de Jaguar Growth Partners, de Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliance Shopping Centers (BZ: ALSC3) y Latam Logistics Properties. Anteriormente fue consejero de Gafisa (NYSE: GFA), BR Malls (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TNDA3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logística, Bracor, NH Hoteles Latinamericana y Finanzas Brasileñas y Bienes Raíces. Se graduó de la Universidad de Notre Dame y recibió una M.B.A. de la Escuela de Negocios Booth de la Universidad de Chicago.

(Alternate Members / Miembros Suplentes)

Lorenzo Dominique Berho Carranza

Lorenzo Berho Carranza is our Chief Executive Officer since August 1st, 2018, previously he was our Operating Officer and was responsible for the performance of the business, including acquisitions of properties, valuation and analysis of investments, capital raising and financial efforts, as well as projects such as mergers, co-investments and structures of the Company. Previously, he held the office of asset manager within the Company. He also served as Vice- President of the Urban Land Institute in Mexico. He holds an industrial engineer degree by the Universidad Iberoamericana and received a masters degree in Real Estate Sciences from the University of San Diego. Mr. Lorenzo Berho Carranza is son of Mr. Lorenzo Manuel Berho Corona.

Lorenzo Berho Carranza es nuestro Director General desde el 1° de Agosto de 2018, anteriormente se desempeñó como Director de Operaciones y está a cargo del desempeño de nuestro negocio, incluyendo adquisiciones de propiedades y carteras, valuación y análisis de inversiones, obtención de capital y esfuerzos financieros y proyectos tales como fusiones, co-inversiones y estructuras de sociedad. Previamente, desempeño el puesto de *Asset Manager* dentro de la Compañía. Fungió también como Vice-Presidente de Urban Land Institute en México. Se tituló como ingeniero industrial de la Universidad Iberoamericana y tiene una maestría en ciencias inmobiliarias de la Universidad de San Diego. El Sr. Lorenzo Dominique Berho Carranza es hijo del Sr. Lorenzo Manuel Berho Corona.

Douglas M. Arthur

Douglas Arthur, President & CEO of SENTRE, oversees the company's full service investment and development platform, sets the strategic vision for the firm and is active in the company's acquisitions, dispositions, development, joint ventures and capital markets activities. Doug also leads the company's Board of Directors and Investment Committee. He joined SENTRE in 2004. Prior to becoming President & CEO, Doug founded SENTRE Living, the company's multi-family platform, that focuses on acquiring and developing apartment communities throughout the West Coast and Mexico.

Doug graduated from Harvard Business School's OPM Executive Education program and received a Masters in Real Estate from the University of San Diego. Doug also graduated with honors from the



University of California, Santa Barbara. He is a licensed real estate broker in the State of California and has earned the CCIM (Certified Commercial Investment Member) and LEED AP (Leadership in Energy & Environmental Design) designations.

Douglas Arthur, presidente y director general de SENTRE, supervisa la plataforma de inversión y desarrollo de servicio completo de la compañía; establece la visión estratégica de la empresa y participa activamente en las actividades de adquisiciones, disposiciones, desarrollo, joint ventures y mercados de capital de la compañía. Doug también dirige el consejo de administración y el Comité de Inversiones de la compañía. Se unió a SENTRE en 2004. Antes de convertirse en Presidente y CEO, Doug fundó SENTRE Living, la plataforma multifamiliar de la empresa, que se centra en la adquisición y el desarrollo de comunidades de departamentos en toda la costa Oeste y México.

Doug se graduó del programa de Educación Ejecutiva OPM de Harvard Business School y recibió una Maestría en Bienes Raíces de la Universidad de San Diego. Doug también se graduó con honores en la Universidad de California, Santa Bárbara. Es corredor de bienes raíces con licencia en el estado de California y ha obtenido las designaciones de CCIM (miembro de inversión comercial certificado) y LEED AP (liderazgo en diseño de energía y medio ambiente).

José Humberto López Niederer

Mr. José López is a partner of Cross Border Investments (CBI) since January 2018. Before Joining CBI he acted as independent advisor of Investment Banking and Mergers and Acquisitions from 2011 and until 2017. Before becoming independent he work for 18 years in Grupo Financiero Serfin in the areas of Investment Banking and Recovery, performing several mergers and acquisitions, as well as issuances of debt and equity (public and private) as well as structured financings and debt reestructures. Mr. José López holds a bachelors degree in Mechanical Engineering from Universidad Anáhuac, he also has a Finance degree from Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), and a Masters Degree of Science in Management at Stanford University.

El Sr. José López es socio de Cross Border Investments (CBI) desde enero de 2018. Antes de unirse a CBI, se desempeñó como Asesor Independiente de Banca de Inversión y Fusiones y Adquisiciones desde el año 2001 y hasta fines del 2017. Previamente a independizarse, trabajó en Grupo Financiero Serfin 18 años en las áreas de Banca de Inversión y Banca de Recuperación, ejecutando numerosas transacciones de fusiones y adquisiciones así como colocaciones de capital y deuda (públicas y privadas) y financiamientos estructurados, así como reestructuras de deuda. El señor José López es Ingeniero egresado de la Universidad Anáhuac, con un Diplomado en Finanzas del ITAM y una maestría en ciencias de la administración por la Universidad de Stanford.

Enrique Carlos Lorente Ludlow

Enrique Lorente is founding partner of Woodhouse and Lorente Ludlow, a law firm in Mexico City, where he specializes in real estate and infrastructure projects. During his professional experience, he has participated in all stages of development required for these types of projects, including conceptualization and structuring; engagement through public bidding procedures or private contracting; development and construction; as well as financing and daily operation of projects once they have been developed. He holds a law degree from the *Escuela Libre de Derecho*.

Enrique Lorente es socio fundador de Woodhouse y Lorente Ludlow, una firma de abogados en la Ciudad de México, donde se especializa en proyectos inmobiliarios y de infraestructura. Durante su experiencia



profesional, ha participado en todas las etapas de desarrollo requeridas para este tipo de proyectos, incluida la conceptualización y la estructuración; compromiso a través de procedimientos de licitación pública o contratación privada; desarrollo y construcción; así como el financiamiento y la operación diaria de los proyectos una vez que se hayan desarrollado. Es licenciado en Derecho por la Escuela Libre de Derecho.

Viviana Belauzarán Barrera

Es contador público graduada del Instituto Tecnológico Autónomo de México. Asimismo, cursó el Programa en Impuestos Internacionales impartido por la Universidad de Harvard, así como el diplomado de Impuestos en el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Es miembro del Colegio de Contadores de México y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Trabajó por 15 años en Mancera, Ernst & Young en el área de consultoría fiscal como gerente senior en el área de impuestos internacionales de dicha firma. Ha participado como socio en otras firmas boutique especializadas en materia fiscal y actualmente se desempeña como socio de consultoría fiscal y cumplimiento en SKATT. Su experiencia abarca la asesoría de varias empresas en el sector financiero, compañías multinacionales, fondos privados y fondos públicos.

She is a public accountant graduated from the Instituto Tecnológico Autónomo de México. Likewise she obtained a certificate in the International Tax Program at Harvard University, as well as a Diploma in the International Tax Program at Instituto Tecnológico Autónomo de México. She is a member of the College of Public Accountants of Mexico and of the Mexican Institute of Public Accountants.

She worked 15 years in the tax consulting area at Mancera, Ernst & Young, where she was senior manager in the international tax area of said firm. Has participated as partner in other boutique firms specialized in tax matters and currently is a partner at the tax consulting and compliance practice of SKATT. Her experience includes advising companies of the financial sector, multinational companies, private and public funds

Daniela Berho Carranza

Daniela Berho is CEO and founding partner of The Dailey Method Mexico. Previously she served as Marketing Manager of Corporación Inmobiliaria Vesta, where she focussed in the corporate image strategy of the Company. She currently serves also as a member of the Social and Environmental Responsibility Committee of the Company. Before joining the Company she served as marketing assistant at Condé Nast Mexico. She holds a bachelors degree in Administration by the Universidad Iberoamericana and obtained a MBA at Universidad Panamericana (IPADE). She also has a diploma in Strategic Negotiation at the Harvard Business School and on Real Estate Innovation at the Singularity University. Since 2014 she participates as board member of "*Reina Madre*", *clínicas de la mujer*. Daniela Berho is the daughter of Lorenzo Manuel Berho Corona.

Daniela Berho es directora general y socia fundadora de The Dailey Method México. Antes de eso actuó como gerente de mercadotecnia de Corporación Inmobiliaria Vesta, donde se enfocó en la estrategia de imagen corporativa de la Compañía. También participa como miembro en el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Compañía. Antes de unirse a la Compañía también trabajó como asistente de mercadotecnia en Condé Nast México. Daniela Berho tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, y obtuvo una maestría en administración por la Universidad Panamericana (IPADE). También tiene diplomas en Negociación Estratégica en la escuela de negocios de



Harvard y en Innovación en Bienes Raíces por Singularity University. Desde 2014 participa como miembro del consejo de administración de “Reina Madre”, *clínicas de la mujer*. Daniela Berho es hija de Lorenzo Manuel Berho Corona.

José Antonio Pujals Fuentes

Mr. Pujals was Managing Director at Rassini Auto Parts Division from 1992 to 1999, formerly he was Managing Director of Moresa (TRW), General Manager of assembly plants and Vice President of Manufacturing at Chrysler de México, President and CEO of Barnes Group, Vice President of Manufacturing in General Mills toys division, among others. He was also Chairman of the Mexico-Germany Committee of COMCE, where he is currently Honorary President and he also has been a guest teacher and speaker in the Master Programs of Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Mr. Pujals is a Mechanical Engineer from the Instituto Politécnico Nacional (IPN) and a Bachelor's Degree in Administration from the Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) and he also has an Industrial Engineering course from the Massachusetts Institute of Technology (MIT).

El Sr. Pujals fue Director General en Rassini División Autopartes de 1992 a 1999, previamente fue Director General de Moresa (TRW), Gerente General de Plantas de Ensamble y Vicepresidente de Manufactura en Chrysler de México, Presidente y Director General de Barnes Group, Vicepresidente de Manufactura en General Mills División Juguetes, entre otros. También fue Presidente del Comité México-Alemania del COMCE, en donde actualmente es Presidente Honorario y ha sido profesor invitado conferencista para los programas Master del IPADE. El Sr. Pujals es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional (IPN) y Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), también cuenta con un curso de Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

Rocío Ruiz Chávez

Rocío Ruíz acted as Undersecretary for Competitiveness and Regulation at the Secretary of Economy until 2018, where she was responsible of the policy for improvement of the business environment to facilitate the incorporation, operation and dissolution of companies in Mexico, as well as the issuance of public policies for normalization and metrology and to develop and implement innovative technological tools for eliminating procedures. Rocío Ruíz is economist by the *Universidad Nacional Autónoma de México* and has diplomas in foreign commerce and international businesses and in free trade agreements.

Rocío Ruíz also participates in the board of directors of entities such as: *Comisión Federal de Electricidad, Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., ProMéxico, Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, Instituto Nacional del Emprendedor, Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., Comisión Nacional de Vivienda and Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.*

Rocío Ruíz se desempeñó como Subsecretaria de Competitividad y Normatividad Secretaría de Economía hasta el año 2018, en dónde fue responsable de la política de mejora del ambiente de negocios para facilitar la constitución, operación y disolución de empresas en México, así como la formulación de políticas públicas en materia de normalización y metrología; y el desarrollo e implementación de herramientas tecnológicas innovadoras para la eliminación de trámites presenciales. Rocío Ruíz es licenciada en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con diplomados en comercio exterior y negocios internacionales y tratado de libre comercio.

Rocío Ruíz también participa en los consejos de administración de empresas, tales como: Comisión Federal de Electricidad, Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., ProMéxico, Instituto Mexicano de la



Propiedad Industrial, Instituto Nacional del Emprendedor, Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., Comisión Nacional de Vivienda y Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera

Mr. Delgado is the president of the board of directors of Deltek, S.A. de C.V., a company involved in development of solar energy production and protection to the environment. He also served as Secretary of Economic Development of the State of Morelos, and was chief executive officer of Grupo Jet, S.A. He also acts as adviser for Nacional Financiera and is a member of the board of trustees of the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey. Mr. Delgado has a bachelors degree in Mechanical Engineering by the Instituto Politécnico Nacional, and a MBA from the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey.

El Sr. Delgado es presidente del consejo de administración de Deltek, S.A. de C.V., una compañía dedicada al desarrollo de proyectos de producción de energía solar y protección al ambiente. También actuó como Secretario de Desarrollo Económico del Estado de Morelos y fue director general de Grupo Jet, S.A. También ha servido como asesor de Nacional Financiera y es miembro del patronato del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey. El señor Delgado es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional y tiene una maestría en administración por el Instituto de Estudios Superiores Monterrey.

Javier Mancera Arrigunaga

Mr. Mancera is a founding partner at De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C. He is responsible for the area of international trade, strategic planning, and government relations for the firm. Before founding CMM, Mr. Mancera was director at Public Strategies de México, an international public affairs company. Prior entering the private sector, Mr. Mancera held several high-level government posts. In 1999-2002 he was Trade and Nafta Minister at the Embassy of Mexico in Washington, D.C., where he defended and expanded Mexico's gains under Nafta and helped develop media, government, financial, and business alliances across the U.S. Mr. Mancera also served as senior Nafta counselor at the Mexican Embassy.

Mr. Mancera teaches seminars and conferences on Mexico-U.S. trade relations and on Mexico's democratic transition to democracy. He taught Political Philosophy at Georgetown University and has published several articles, including "The Trade and Environment Debate" in Greening the Americas. He holds a BA from Mexico's Universidad Nacional Autónoma de México, and obtained his Master's degree from Georgetown University, where he is also a Ph.D. Candidate in Government.

El Sr. Mancera es socio fundador de De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C., donde es responsable de las áreas de comercio internacional, planeación estratégica y relaciones con gobierno. Antes de fundar CMM, el Sr. Mancera era director de Public Strategies de México, una firma de asuntos públicos. Antes de participar en el sector privado, el Sr. Mancera ocupó diversos puestos de alto nivel en el gobierno. Entre 1999-2002, actuó como Ministro de Comercio y Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Washington, D.C., en donde defendió y expandió las ganancias de México conforme al Tratado de Libre Comercio y ayudó en el desarrollo de alianzas mediáticas, gubernamentales, financieras y de negocios en los Estados Unidos de América. El Sr. Mancera también fue Consultor senior en materia del Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Estados Unidos de América.

El Sr. Mancera participa en seminarios y conferencias sobre las relaciones comerciales México- EUA y en materia de transición democrática en México. Ha sido maestro de Filosofía Política en la Universidad de



Georgetown y ha publicado diversos artículos, incluyendo “El debate sobre Comercio y Medio Ambiente” en Greening the Americas. Es licenciado en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y obtuvo un grado de maestría en la Universidad de Georgetown, en dónde es candidato a doctor en Gobierno.

CONFIDENCIAL



vesta

¡Gracias!

www.vesta.com.mx