

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

VESTA

Asamblea General Ordinaria de Accionistas

Ciudad de México, a 23 de marzo de 2021



ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación, discusión, modificación y, 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 2020.
 - II. Presentación, discusión, modificación y, 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 2020.
 - III. Presentación, discusión, modificación y, 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 2020.
 - 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 2020.
- 

ORDEN DEL DÍA

- V. Presentación, discusión, modificación y, en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados respecto del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, incluyendo el reporte del auditor externo de la Sociedad.
 - VI. Presentación, discusión, y resolución sobre el decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos de la Sociedad vigente y la recomendación del Consejo de Administración.
 - VII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la nueva política de dividendos de la Sociedad, de conformidad con lo resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, de fecha 4 de abril de 2016.
 - VIII. Presentación, discusión, y resolución respecto del ejercicio del programa de recompra de acciones de la Sociedad por el ejercicio social 2020.
 - IX. Presentación, discusión, y resolución respecto del programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, para el ejercicio social 2021 y del monto que puede destinarse, de manera revolvente, para dichos fines.
- 

ORDEN DEL DÍA

- X. Nombramiento o, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el Consejo de Administración de la Sociedad y de los Presidentes de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como los emolumentos que se pagarán a los miembros del Consejo de Administración y Comités de la Sociedad para el ejercicio social 2021.

- XI. Propuesta, discusión, y resolución para incrementar el límite de endeudamiento de la Sociedad, que comprende el incurrir en adeudos, en una o varias operaciones, para el financiamiento del plan estratégico denominado “Estrategia Nivel 3”, ya sea a través de la obtención de financiamientos de instituciones bancarias, de instituciones privadas, del público inversionista, o, en general, de cualquier persona, mediante la celebración de contratos de crédito, la emisión de instrumentos de deuda, o la celebración de cualquier contrato o título de crédito, como quiera que se denominen y regidos por la legislación de cualquier jurisdicción, con o sin garantías reales o personales, pudiendo dichos instrumentos ser colocados en México, de manera privada o pública, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y/o cualquier otra bolsa de valores autorizada, y/o en los Estados Unidos de América y/o en otros mercados del extranjero, al amparo de la legislación aplicable en el mercado que corresponda.

- X. Designación de delegados especiales de la asamblea general ordinaria.

- I. Presentación, discusión, modificación y, 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 2020.

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



II. Presentación, discusión, modificación y, 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 2020.

- 1) *Para informe del consejo de administración. Ver Apéndice 3*
- 2) *Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.*
- 3) *Para los informes de actividades de los comités de la Sociedad. Ver Apéndices 4 al 9.*
- 4) *Para el informe del Director General. Ver Apéndice 1.*



- III. Presentación, discusión, modificación y, 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 2020.

Para los informes anuales de cada uno de los comités. Ver Apéndices 4 al 9



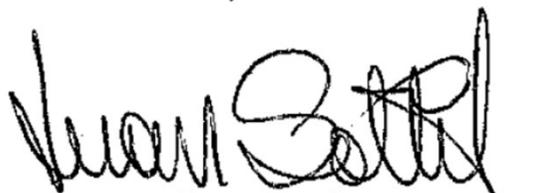
- IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias, durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.



Se informa que a la fecha Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias, han presentado 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 todos y cada uno de los pagos de los impuestos y contribuciones que de acuerdo a la ley aplicable están obligados a pagar.

A la fecha no existe abierto procedimiento legal o administrativo alguno por parte de las autoridades fiscales en contra de 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 22 de febrero de 2021



Juan Felipe Sottill Achutegui
Director de Finanzas



- V. Presentación, discusión, modificación y, en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados respecto del ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2020, incluyendo el reporte del auditor externo de la Sociedad.

Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.



VI. Presentación, discusión, y resolución sobre el decreto y pago de un dividendo en efectivo, considerando la política de dividendos de la Sociedad vigente y la recomendación del Consejo de Administración.



Dividend Proposal

All Figures are in USD\$	2019 (2018 Results)	2020 (2019 Results)	2021 (2020 Results)
Dividend Calculation			
Plus (Loss) / Minus (Profit)	128,043,600	185,199,467	127,504,556
Depreciation	573,177	1,494,778	1,477,413
Foreign Exchange Loss (Profit)	719,007	(2,156,930)	171,566
Non cash Share Compensation Plan 20	1,942,810	2,788,939	3,678,097
Loss (Gain) on revaluation	(52,822,802)	(86,062,112)	(45,370,264)
Gain in sell properties		(17,920,717)	-
Non Cash Adjustments	(49,587,808)	(101,856,042)	(40,043,188)
Available Cash	78,455,792	83,343,425	87,461,368
Principal Repayment	(4,516,248)	(794,905)	(1,264,015)
Taxes Paid	(412,853)	(1,458,209)	(3,516,026)
Maintenance, Broker Reserve	(2,000,000)	(3,750,000)	(3,000,000)
Cash Adjustment	(6,929,101)	(6,003,114)	(7,780,041)
Distributable Profit	71,526,691	77,340,311	79,681,327
Dividend Recommendation	52,214,000	54,138,218	55,776,929
Dividend Ratio	73.0%	70.0%	70.0%
Dividends per Share (US\$/Share)	0.0883	0.0944	0.0989
	10.6%	6.9%	4.7%
Outstanding Shares	591,414,572	573,454,947	564,214,434

VII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la nueva política de dividendos de la Sociedad, de conformidad con lo resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad, de fecha 4 de abril de 2016.



La política de dividendos para los siguientes ejercicios fiscales hasta el año 2026, consistirá en la Distribución de hasta el 75% de la “Utilidad Distribuible” de modo anual, comenzando con los resultados del ejercicio fiscal 2021 (pagaderos en 2022). Una porción del dividendo así determinado podrá ser pagadero en efectivo y si los accionistas lo aprueban, en forma de un programa de recompra de acciones, el cual operará bajo los términos y condiciones establecidos por el consejo de administración dentro del rango y montos establecidos por la asamblea de accionistas.

Todos los dividendos declarados de acuerdo a esta política, serán declarados en dólares, pero pagaderos en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México el día anterior a la fecha de pago.

Después del año 2026 el consejo de administración deberá, tomando en consideración la condición financiera de la Sociedad, así como el curso del negocio de la Sociedad, recomendar, de tiempo en tiempo, una nueva política de dividendos a la Asamblea de Accionistas de la Sociedad.

Para los propósitos de esta política, “Utilidad Distribuible” significa la Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta del año, ajustado por conceptos que no representan efectivo e Inversiones de Capital Presupuestadas. Esto es Utilidad (pérdida) antes de impuesto sobre la renta del año, ajustado por la suma o resta, según sea el caso, por Depreciación, Utilidad (Pérdida) cambiaria, Utilidad (Pérdida) por revaluación, otras Utilidades (Pérdidas) que no representan efectivo, Repago de Préstamos, Impuesto sobre la Renta pagado y restando los gastos de capital presupuestados para el siguiente año, tales como mejoras para los arrendatarios, mantenimiento y comisiones de corredores por arrendamiento y renovaciones.

VIII. Presentación, discusión, y resolución respecto del ejercicio del programa de recompra de acciones de la Sociedad por el ejercicio social 2020.



Actividad Historica del Fondo de Recompra

Periodo	# de 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	8,889,012	23.5248	209,112,498	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	9,825,620	23.9800	235,618,754	9,676,238	
2017	Venta Acc. (2,237,949)	23.9178	(53,526,823)	-	
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	(996,153)	
3Q2018	-	-	-	-	
4Q2018	5,030,062	24.9196	125,347,152	6,190,530	
2018	8,820,532	24.9086	219,707,396	7,167,272	
1Q2019	1,514,681	25.6904	38,912,836	2,043,985	
2Q2019	13,135,796	28.6338	376,127,439	14,315,834	
3Q2019	4,285,548	28.8745	123,743,230	6,348,976	
4Q2019	-	-	-	-	
2019	18,936,025	28.4528	538,783,505	22,708,794	
1Q2020	11,385,356	28.8633	328,619,323	9,377,230	
2Q2020	185,758	27.3392	5,078,484	209,118	
3Q2020	-	-	-	-	
4Q2020	-	-	-	-	
2020	11,571,114	28.8389	333,697,807	9,586,348	
LTI Grant	2015-2020	(11,117,873)	-	(275,014,894)	-
Total	60,149,925	26.3291	1,583,690,620	78,376,228	
Cancelled Shares	(25,269,045)	14/05/2019			
Balance del Programa de Recompra por Año					
Año	# de Acciones	% del Tot.	Acumulado	Tot. Acciones	
2016	10,603,349	1.7%	1.7%	631,726,123	
2017	21,336,778	3.4%	5.1%	599,785,996	
2018	8,820,532	1.4%	6.5%	590,965,464	
2019	18,936,025	3.0%	9.4%	572,029,439	
2020	11,571,114	1.8%	11.3%	560,458,325	
	71,267,798	11.3%			

IX. Presentación, discusión, y resolución respecto del programa de recompra de acciones propias de la Sociedad, para el ejercicio social 2021 y del monto que puede destinarse, de manera revolvente, para dichos fines.



2020 Balance del Fondo de Recompra

Autorización Asamblea 2020 (US\$) \$ 75,000,000

Periodo	# de Acciones	Precio Prom.	Pesos	Dólares
1Q2020	7,319,202	28.8633	223,997,457	9,377,230
2Q2020	185,758	27.3392	5,078,484	209,118
3Q2020	-	-	-	-
4Q2020	-	-	-	-
2020	7,504,960	28.8256	229,075,941	9,586,348

Transferencias LTI durante 20	(4,066,154)		(104,621,865)	(5,258,435)
-------------------------------	-------------	--	---------------	-------------

Recompras Netas	3,438,806		124,454,076	4,327,913
-----------------	-----------	--	-------------	-----------

Saldo por Ejecutar **\$ 70,672,087**



- Se recomienda 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, que a la fecha equivale a US\$70,672,087.00 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, hasta que el consejo de administración actualice o confirme dichas reglas durante su siguiente sesión.

X. Nombramiento o, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el Consejo de Administración de la Sociedad y de los Presidentes de los Comités de Auditoría y de Prácticas Societarias, así como los emolumentos que se pagarán a los miembros del Consejo de Administración y Comités de la Sociedad para el ejercicio social 2021.

Para semblanza de cada uno de los miembros del consejo de administración propuestos. Ver Apéndice 10



INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE 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 Belaunzarán Barrera	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	Francisco Javier Mancera de 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 2021

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	José Guillermo Zozaya Délano	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Elizabeth Bell	Patrimonial	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Viviana Belaunzarán Barrera	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elias	Independiente	Rocío Ruiz Chávez	Independiente	Miembro
Douglas M. Arthur	Independiente	Elías Laniado Laborin	Patrimonial	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Francisco Javier Mancera De Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No Miembro	Navil Rosario Marin Escamilla	No Miembro	Secretario



INTEGRACIÓN PROPUESTA PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA EL EJERCICIO 2021 (cont)

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 2020

Comité de Auditoría

Luis Javier Solloa Hernández	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
Jose Humberto López Niederer	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

Comité de Prácticas Societarias

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente
Stephen B. Williams	Miembro
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente



INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS PARA EL 2021

Comité de Auditoría

Comité de Prácticas Societarias

Luis Javier Solloa Hernández	Presidente **	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente **
Stephen B. Williams	Miembro	Stephen B. Williams	Miembro
Viviana Belaunzarán Barrera	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 2021 (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
Douglas M. Arthur	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 2021

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 20 de enero de 2021.**



XI. Propuesta, discusión, y resolución para incrementar el límite de endeudamiento de la Sociedad, que comprende el incurrir en adeudos, en una o varias operaciones, para el financiamiento del plan estratégico denominado “Estrategia Nivel 3”, ya sea a través de la obtención de financiamientos de instituciones bancarias, de instituciones privadas, del público inversionista, o, en general, de cualquier persona, mediante la celebración de contratos de crédito, la emisión de instrumentos de deuda, o la celebración de cualquier contrato o título de crédito, como quiera que se denominen y regidos por la legislación de cualquier jurisdicción, con o sin garantías reales o personales, pudiendo dichos instrumentos ser colocados en México, de manera privada o pública, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y/o cualquier otra bolsa de valores autorizada, y/o en los Estados Unidos de América y/o en otros mercados del extranjero, al amparo de la legislación aplicable en el mercado que corresponda.



Programa de capital y deuda para el Plan Estratégico de Inversión Nivel 3

Racional

- La empresa ha identificado oportunidades de inversión por EUA\$700 millones para los próximos 5 años.*
- La empresa requiere flexibilidad y opcionalidad para implementar las mejoras alternativas de Capital y deuda*

DEUDA

- Requiere incrementar la capacidad de apalancamiento en EUA\$400 millones por los próximos 5 años; por lo que pasaría de EUA\$850 a EUA\$1,250 millones*
 - El incremento aprobado para la deuda se dará de forma gradual conforme sea evaluado y aprobado por los órganos corporativos de la Sociedad (comité de deuda y capital y el propio consejo de administración) durante el plazo del programa*
 - La deuda se aprobará siempre y cuando la Sociedad mantenga límites de apalancamiento conservadores guardando siempre una sana capitalización de la empresa (ej. aproximadamente 40% LTV, aproximadamente 6 veces Net Debt – EBITDA, cuidando la calificación crediticia de la Sociedad).*
 - En el primer año se dispone de deuda incremental por entre EUA\$50 y EUA\$100 millones para inversión en nuevos proyectos, lo que permite tener disponibles EUA\$300 millones para en el futuro capturar oportunidades conforme sea necesario.*
- 

XII. Designación de delegados especiales de la asamblea general ordinaria.



Las personas que se listan a continuación se proponen como delegados especiales de esta asamblea general ordinaria 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
Lorenzo Dominique Berho Carranza
Alejandro Pucheu Romero
José Eduardo Patiño Gutiérrez
Navil Rosario Marín Escamilla



Apéndice 1

Informe del Director General





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

Ejercicio Social 2020

Para muchos, el 2020 se queda atrás con un tinte de esperanza en el futuro debido a la puesta en marcha de la vacunación, pero la continuidad y la intensidad de pandemia aún está por conocerse, afectando posiblemente los escenarios económico y geopolítico, no será un futuro sencillo hasta que esto pase. Claramente el mundo todavía tiene un camino largo por recorrer derivado de los efectos de la pandemia del COVID 19.

A pesar de las dificultades del 2020, la Sociedad continuó cuidadosamente el equilibrio de sus objetivos a corto y largo plazo, implementando satisfactoriamente su Plan Estratégico Nivel 3, obteniendo entre otros, los siguientes logros:

- Se sigue trabajando en la estrategia de la Sociedad de para el reciclaje de capital.
- La Sociedad tuvo un retorno del 20% y el rendimiento de las acciones ha superado notoriamente el valor del mercado, obteniendo buenos resultados frente a sus principales competidores.
- Durante el año se firmaron dos promesas de venta y dos cartas de intención respecto de parcelas en Querétaro.
- Nuestra cartera de desarrollo se adaptó a los edificios pre-rentados, los edificios hechos a la medida y las expansiones de los arrendamientos, logrando un excelente rendimiento en los pre-arrendamientos y las renovaciones.
- Construimos nuestro Vesta Park Guadalupe (Monterrey) y Vesta Park Guadalajara, ambos mercados nuevos para nosotros.
- Incorporamos a clientes del más alto nivel, logrando establecer relaciones de negocios con Mercado Libre, Pepsi, Coppel y Purina agregando nuevos clientes a un portafolio más diversificado e incrementando nuestra participación en nuevos sectores como el de comercio electrónico.
- Nuestro programa de ESG nos está colocando en lo más alto de los esfuerzos ambientales; fuimos incluidos en el S&P/BMV del Índice de ESG en México, ocupando el doceavo lugar entre otras 29 empresas de diferentes sectores, siendo parte de este nuevo índice de sustentabilidad mundialmente reconocido.
- Otro de los logros de ESG, es formar parte por segunda ocasión del índice DJSI MILA, con un crecimiento para la Sociedad de 10 puntos. Respecto a la clasificación GRESB, logramos una mejora significativa de 20 puntos, alcanzando el tercer lugar de entre ocho fondos industriales del continente.
- El Vesta Challenge fue un evento virtual en el cual hubo participantes, donadores y espectadores. Las inscripciones de los participantes y las asociaciones con 11 empresas dieron como resultado una inversión adicional de US\$65,600.00 para ejecutar nuestros proyectos sociales de 2021.



- Otra de nuestras iniciativas virtuales con gran éxito fue nuestro *Brokers Day*, mismo que llegó a ser un referente en nuestra rama.
- Nuestros equipos de administración de activos y propiedades se reestructuraron para un mejor acercamiento a las necesidades de nuestros clientes y portafolio; y
- La Sociedad fue incluida como parte de la muestra del Índice de Precios y Cotizaciones de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Hemos mitigado los riesgos emergentes y dinámicos asociados con el COVID-19. Algunas de las acciones que llevamos a cabo, incluyen la disminución de los gastos administrativos, enfoque en los esfuerzos conjuntos en la gestión de activos para fomentar una comunicación cercana con los clientes existentes y el establecimiento temprano de protocolos para asegurar la continuidad de las operaciones esenciales.

A pesar de los efectos de la pandemia en la economía mexicana, la Sociedad se condujo de forma adecuada, logrando alcanzar la mayoría de sus objetivos de rendimiento. Seremos cautelosos respecto al ambiente nacional, así como de la elección mexicana más grande que tendrá lugar durante este 2021. Creemos que al considerar los logros que tuvimos en el 2020, nuestra Sociedad permanecerá en un buen lugar para enfrentarse a lo que viene, con un gran liderazgo basado en un fuerte seguimiento a todos los aspectos de nuestro plan estratégico, enfocados a motivar y mantener la atención en las necesidades de nuestro equipo y el empuje de los empleados con un fuerte sentido de responsabilidad y objetivos claros.

Habiendo dicho lo anterior, conforme al artículo de la Ley del Mercado de Valores, el suscrito en mi carácter de Director General de la Sociedad, procedo a presentar el informe anual del ejercicio fiscal que concluyó el 31 de diciembre de 2020:

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Sociedad y sus subsidiarias, durante el ejercicio fiscal 2020, se llevó a cabo conforme a la matriz de los objetivos organizacionales establecidos por la administración para tales efectos y conforme al Plan Estratégico Nivel 3, obteniendo los resultados que se mencionaron con anterioridad.

II. Cumplimiento a las Resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y del Consejo de Administración

Respecto a este punto, me complace informar que todos los acuerdos y resoluciones adoptados en la asamblea de accionistas y en el consejo de administración durante el ejercicio fiscal 2020 fueron debidamente ejecutados y completados, excepto por aquellos que por su propia naturaleza requieren de más tiempo o de una serie de acciones para ser completados, sin embargo, la Sociedad y sus subsidiarias han tomado las acciones pertinentes para asegurar su debido cumplimiento.



III. Control y Auditoría Interna

Durante este ejercicio fiscal, el departamento de auditoría interna de la Sociedad trabajó conforme a los estatutos de auditoría interna aprobados por el Consejo de Administración y revisó proyectos y áreas específicas de la Sociedad. Los hallazgos se presentaron periódicamente al comité de auditoría y la administración está tomando las medidas necesarias para atender dichos hallazgos y asegurarse que el proceso interno de la Sociedad sea debidamente cumplido.

Adicionalmente, durante el ejercicio fiscal 2020, la Sociedad obtuvo la certificación ISO 9001:2015 y trabajó para actualizar sus procesos con la finalidad de obtener la recertificación durante el ejercicio fiscal 2021.

IV. Información de Eventos de Relevantes

Toda la información y eventos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias han sido debidamente archivadas y reportadas a los órganos corporativos de la Sociedad y a todas las autoridades correspondientes en los términos de las leyes aplicables y en cumplimiento a los requerimientos de las autoridades respectivas.

V. Operaciones del Fondo de Recompra

En la sesión de Asamblea General de Accionistas de fecha 13 de marzo de 2020, se aprobó continuar con el programa de recompra de acciones 2019 de la Sociedad e incrementar el monto total hasta por la cantidad de US\$75'000,000.00 o su equivalente en Pesos, moneda del curso legal de los Estados Unidos Mexicanos.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad compró 11'571,114 de acciones.

Asimismo, se informa que conforme a las resoluciones adoptadas por la Asamblea General de Accionistas celebrada el pasado 13 de marzo de 2020, la Sociedad se encuentra en proceso de cancelación de un total de 10,840,000 millones de acciones, serie única, nominativas, sin valor nominal y representativas de la porción variable del capital social de la Sociedad.

Como Anexo "1", se adjunta a la presente el reporte de operaciones realizadas conforme al programa de recompras.



VI. Acciones de Corrección y Responsabilidad

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha del presente reporte, la Sociedad ha aplicado medidas correctivas de sus procesos internos, derivado de los hallazgos en la revisión realizada por el departamento de auditoría interna.

No obstante, lo anterior, ninguno de los hallazgos del departamento de auditoría interna ha requerido iniciar acciones de responsabilidad en contra de las personas que forman parte de la administración de la Sociedad, ya que ninguno de esos hallazgos ha repercutido en pérdidas para la Sociedad.

VII. Contribuciones de Capital

Las contribuciones de capital de los accionistas de la Sociedad han sido debidamente pagadas y a la fecha no hay contribuciones pendientes de pago.

VIII. Pago de Dividendos

Los dividendos decretados por la Sociedad del ejercicio fiscal inmediato anterior han sido debidamente pagados. Los dividendos decretados en la Asamblea General de Accionistas del pasado 13 de marzo de 2020 se pagaron en cuatro exhibiciones, tres de ellas durante 2020 y la última y cuarta en enero de 2021, con estricto cumplimiento a lo resuelto por los accionistas de la Sociedad y a la recomendación del consejo de administración.

IX. Sistema de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Compañía y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera "IFRS" (por sus siglas en idioma inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y por otras reglas y disposiciones aplicables para 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 Compañía y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y metas estratégicas establecidas por la administración al inicio de cada año calendario y conforme al Plan Vesta Visión 20-20.



Como Anexo "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 31 de diciembre de 2020, (ii) el estado de resultados consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias al cierre del 31 de diciembre de 2020, (iii) un estado de cambios en la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiaria al cierre del 31 de diciembre de 2020, (iv) un estado de cambios en las partidas que integran el patrimonio social, expresado de modo consolidado al cierre del 31 de diciembre de 2020 (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 al cierre del 31 de diciembre de 2020, mismo que contiene la opinión del auditor externo de la Sociedad sin condicionantes o excepciones respecto a los estados financieros mencionados con anterioridad.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceros

Durante el ejercicio social al cierre del 31 de diciembre de 2020, ni la Sociedad, ni ninguna de sus subsidiarias inició procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Sociedad y/o a cualquiera de las subsidiarias, fuera de aquellos procedimientos principalmente de cobranza derivados del curso ordinario del negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias.

Ciudad de México a 17 de febrero de 2020

Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General

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

Apéndice 2

Estados Financieros Auditados y Consolidados de la Sociedad



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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2020, 2019 y
2018, e Informe de los auditores
independientes del 15 de febrero
de 2021



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020, 2019 y 2018

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 2020, 2019 y 2018, 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 2020, 2019 y 2018, 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 nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

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



Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción 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 revisión de la administración de los supuestos relevantes utilizados en los flujos de efectivo descontados, aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión y 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. Cuando leamos la otra información emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

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. Alexis Hernández Almanza

15 de febrero de 2021



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En dólares americanos)

Activos	Notas	2020	2019	2018
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 120,542,142	\$ 75,063,593	\$ 64,483,395
Activos financieros con fines de negociación	6	684,936	804,967	724,399
Impuestos por recuperar	7	14,861,110	10,365,121	26,340,810
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	6,360,901	8,272,093	8,130,553
Pagos anticipados		<u>420,057</u>	<u>1,267,893</u>	<u>537,428</u>
Total del activo circulante		<u>142,869,146</u>	<u>95,773,667</u>	<u>100,216,585</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	9	2,103,214,762	1,989,131,091	1,884,621,430
Equipo de oficina - Neto		2,854,654	3,063,650	2,490,902
Activos por derecho de uso	10	657,837	1,104,036	-
Instrumentos financieros derivados	15.8	-	163,530	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,506,526</u>	<u>4,461,865</u>	<u>4,376,105</u>
Total del activo no circulante		<u>2,111,233,779</u>	<u>1,997,924,172</u>	<u>1,893,869,300</u>
Total activos		<u>\$ 2,254,102,925</u>	<u>\$ 2,093,697,839</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>

Pasivo y capital contable

Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 1,923,573	\$ 794,905	\$ 4,513,388
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	510,417	435,177	-
Intereses por pagar		2,832,174	2,996,611	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,825,850	2,539,117	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		3,516,026	1,458,209	412,853
Gastos acumulados		4,309,640	4,452,725	3,663,962
Dividendos por pagar	12.4	<u>13,534,555</u>	<u>13,371,920</u>	<u>-</u>
Total del pasivo circulante		<u>28,452,235</u>	<u>26,048,664</u>	<u>16,693,922</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	837,837,479	713,632,678	695,284,034
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	220,868	729,069	-
Instrumentos financieros derivados	15.8	4,132,836	-	-
Depósitos en garantía recibidos		13,924,249	13,255,463	13,053,384
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	<u>260,873,091</u>	<u>228,906,984</u>	<u>215,350,972</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,116,988,523</u>	<u>956,524,194</u>	<u>923,688,390</u>
Total del pasivo		<u>1,145,440,758</u>	<u>982,572,858</u>	<u>940,382,312</u>



	Notas	2020	2019	2018
Contingencias, litigios y compromisos	18			
Capital contable:				
Capital social	12	422,437,615	426,300,951	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	12.3	297,064,471	303,741,438	321,021,039
Utilidades retenidas		429,048,327	416,230,463	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,986,137	7,828,591	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(44,981,398)	(43,090,933)	(43,938,783)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	<u>(2,892,985)</u>	<u>114,471</u>	<u>1,666,605</u>
Total del capital contable		<u>1,108,662,167</u>	<u>1,111,124,981</u>	<u>1,053,703,573</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 2,254,102,925</u>	<u>\$ 2,093,697,839</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En dólares americanos)

	Nota	2020	2019	2018
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 149,535,887	\$ 144,292,402	\$ 132,669,266
Cuota administrativa		319,446	72,677	-
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(8,925,518)	(7,266,490)	(4,848,618)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	(1,229,137)	(874,128)	(828,082)
Utilidad bruta		139,700,678	136,224,461	126,992,566
Gastos de administración	13.2	(17,184,479)	(17,630,342)	(16,094,364)
Depreciación		(1,477,413)	(1,494,778)	(573,177)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		311,959	70,394	434,427
Otros ingresos – Neto		7,852	1,051,904	476,240
Costos por emisión de deuda		-	-	(139,062)
Gasto por intereses		(39,052,739)	(39,161,931)	(35,156,825)
Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto		(171,566)	2,156,930	(719,007)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		-	17,920,717	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	45,370,264	86,062,112	52,822,802
Total otros ingresos y gastos		6,465,770	68,100,126	17,718,575
Utilidad antes de impuestos		127,504,556	185,199,467	128,043,600
Impuesto a la utilidad causado	14.1	(26,150,480)	(37,670,744)	(21,892,031)
Impuesto a la utilidad diferido	14.1	(34,397,994)	(12,918,014)	(13,091,239)
Total impuestos a la utilidad		(60,548,474)	(50,588,758)	(34,983,270)
Utilidad del año		66,956,082	134,610,709	93,060,330
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
(Pérdidas) ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	15.8	(3,007,456)	(1,552,134)	1,087,529
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - Neta		(1,890,465)	847,850	(6,606,220)
Total de otros resultados integrales		(4,897,921)	(704,284)	(5,518,691)
Utilidad integral del año		\$ 62,058,161	\$ 133,906,425	\$ 87,541,639
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	\$ 0.117	\$ 0.229	\$ 0.155

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(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 2018	\$ 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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93,060,330</u>	<u>-</u>	<u>(6,606,220)</u>	<u>1,087,529</u>	<u>87,541,639</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,610,709</u>	<u>-</u>	<u>847,850</u>	<u>(1,552,134)</u>	<u>133,906,425</u>
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
Pagos basados en acciones	-	-	-	4,413,135	-	-	4,413,135
Acciones adjudicadas	1,238,891	3,016,698	-	(4,255,589)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Recompra de acciones	(5,102,227)	(9,693,665)	-	-	-	-	(14,795,892)
Utilidad (pérdida) integral del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,956,082</u>	<u>-</u>	<u>(1,890,465)</u>	<u>(3,007,456)</u>	<u>62,058,161</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 422,437,615</u>	<u>\$ 297,064,471</u>	<u>\$ 429,048,327</u>	<u>\$ 7,986,137</u>	<u>\$ (44,981,398)</u>	<u>\$ (2,892,985)</u>	<u>\$ 1,108,662,167</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En dólares americanos)

	2020	2019	2018
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 127,504,556	\$ 185,199,467	\$ 128,043,600
Ajustes por:			
Depreciación	1,031,214	1,035,538	573,177
Depreciación de derechos de uso	446,199	459,240	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(45,370,264)	(86,062,112)	(52,822,802)
Efectos de conversión	171,566	(2,156,930)	719,007
Ingreso por intereses	(311,959)	(70,394)	(434,427)
Gasto por intereses	37,924,366	36,433,726	33,831,263
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,128,373	2,728,205	1,325,562
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	3,678,097	2,788,939	1,942,810
Ganancia por venta de propiedades de inversión	-	(17,920,717)	-
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos			
– Neto	1,911,192	(141,540)	(2,909,036)
Impuestos por recuperar	(4,495,989)	(4,558,054)	(8,943,674)
Pagos anticipados	847,836	(730,465)	(167,753)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(713,267)	684,301	(2,227,350)
Gastos acumulados	(143,085)	1,631,753	884,310
Impuestos a la utilidad pagados	(24,092,663)	(16,091,645)	(12,542,218)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	99,516,172	103,229,312	87,272,469
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(72,523,331)	(106,376,406)	(137,897,718)
Venta de propiedades de inversión	-	109,260,000	-
Adquisición de equipo de oficina	(822,218)	(1,608,286)	(1,195,300)
Activos financieros con fines de negociación	120,031	(80,568)	(46,571)
Intereses cobrados	311,959	70,394	434,427
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(72,913,559)	1,265,134	(138,705,162)
Actividades de financiamiento:			
Depósitos en garantía cobrados	668,786	202,080	1,513,911
Depósitos en garantía pagados	(44,661)	(85,760)	64,058
Intereses pagados	(37,986,844)	(38,606,429)	(32,288,118)
Préstamos obtenidos	125,000,000	225,000,000	116,600,000
Pago de deuda a largo plazo	(794,904)	(210,000,000)	(123,019)
Dividendos pagados	(53,975,583)	(39,444,748)	(47,897,981)
Recompra de acciones	(14,795,892)	(27,902,950)	(11,256,567)
Pagos de arrendamientos financieros	(534,920)	(545,048)	-
Costos de emisión de deuda a largo plazo	-	(3,098,044)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	17,535,982	(94,480,899)	26,612,284
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1,339,954	566,651	(1,697,905)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	45,478,549	10,580,198	(26,518,314)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	75,798,905	65,218,707	91,737,021
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 121,277,454	\$ 75,798,905	\$ 65,218,707

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 2020, 2019 y 2018

(En dólares americanos)

1. Información General

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

1.1 Evento significativo

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

Como parte de las negociaciones con los clientes, Vesta únicamente otorgó aplazamiento de pagos de rentas para aquellos inquilinos que cumplieron con ciertos criterios estrictos, centrando dicha decisión en el crecimiento a largo plazo. En total se tuvieron 43 acuerdos de aplazamiento que representaron aproximadamente \$5.5 millones de dólares de los cuales el 84% fueron recuperados durante la segunda mitad del año y el 16% serán recuperados en durante 2021; los acuerdos y pagos se han estado cumpliendo. Es importante señalar que, desde el 30 de septiembre del 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta habían alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis y al cierre del año todos están en niveles normales.

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

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

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“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 2020.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7)

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.



Estas modificaciones no son relevantes para la Entidad dado que aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia. Los impactos por las modificaciones aplicadas a la contabilidad de la Entidad son como sigue:

- La Entidad tiene una tasa variable de deuda, indexada a IBOR, que cubre flujos de efectivo usando swaps de tasa de interés.
- La Entidad retendrá las ganancias o pérdidas acumuladas por la reserva de la cobertura de los flujos de efectivo designados a flujos de efectivo que son sujetos a la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, aunque haya cierta incertidumbre sobre la Reforma de Tasa de Interés de Referencia con respecto al tiempo y cantidad de las partidas cubiertas de flujos de efectivo. La Entidad deberá considerar que no se espera que coberturas de flujos de efectivo a futuro ocurran debido por otras razones que no son las de la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, las ganancias o pérdidas acumuladas serán inmediatamente reclasificadas a resultados.

Las modificaciones también introducen un nuevo requerimiento de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, la Entidad no aplicó las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, la Entidad ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.



Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

La Entidad ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

Normas IFRS nuevas y modificadas 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 modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

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

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:



Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del ‘acuerdo’ para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la Entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La Entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de ‘probar si un activo funciona adecuadamente’. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la Entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.



La Entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los ‘costos por cumplir’ un contrato comprende los ‘costos relacionados directamente al contrato’. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la Entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serían lo que se incluye en los estados consolidados de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción anticipada.

IFRS 9 Instrumentos Financieros

La modificación aclara que al aplicar la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.



IFRS 16 Arrendamientos

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

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.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.



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

iv. **Reclasificaciones**

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 han sido reclasificados para conformar su presentación con la información financiera al 31 de diciembre del 2020. La única reclasificación correspondió a los dividendos por pagar para mostrarlos en el corto plazo.

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
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	
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



Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	
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
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
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

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:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- 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 (ver (iv) posterior).

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.



Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros - Ingresos por intereses”.

(ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los bonos corporativos mantenidos por la Entidad se clasifican a Valor razonable a través de otros resultados integrales. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

(iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción.

Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del ‘ingreso financiero’ en el resultado del ejercicio.

La Entidad ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la IFRS 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).



(iv) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que la Entidad designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden 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 (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. La Entidad no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros 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 en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). 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".

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. Específicamente;

- Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida "otras ganancias y pérdidas";
- Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones;
- Para los activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias cambiarias se reconocen en resultados en la partida de "otras ganancias y pérdidas"; y
- Para los instrumentos de capital medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, las diferencias cambiarias se reconocen en otro resultado integral en la reserva de revaluación de inversiones.

Ver la política de contabilidad de coberturas respecto a las diferencias cambiarias donde el componente de riesgo de una moneda extranjera para un activo financiero designado como un instrumento de cobertura de riesgo de una moneda extranjera.

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. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. reconocimiento. Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de la Entidad, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de la Entidad.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y



- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

La Entidad considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo a la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a los efectos de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial de los contratos de garantía financiera, la Entidad considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incurra en impago del contrato.

La Entidad monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

La Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga la Entidad).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que la Entidad tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.



(iv) *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. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) *Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas*

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Entidad está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Entidad mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Entidad reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.



Baja de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que la Entidad eligió en el reconocimiento inicial para medir a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

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.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

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 con respecto al riesgo de interés en 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. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que la Entidad cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que la Entidad realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, la Entidad ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

La Entidad designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

La Entidad designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.



La Nota 15.8 establece los detalles de los valores razonables de los instrumentos derivados utilizados con fines de cobertura.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si la Entidad espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

La Entidad interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de la misma) deja de cumplir los criterios de calificación (después del re-balanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

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 es dada de baja.

m. ***Deterioro de activos 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). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

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 (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). 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.

La Entidad reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se reevalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se reevalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.



Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de ‘Deterioro de activos distintos al crédito mercantil’.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado consolidado de resultados.

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

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 fines de la presentación de 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 de los trabajadores en las utilidades ("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.

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 2020, 2019 y 2018, 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 período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

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.

t. **Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

Las estimaciones y supuestos 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:

	2020	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 119,731,799	\$ 75,031,869	\$ 64,434,016
Efectivo restringido circulante	<u>810,343</u>	<u>31,724</u>	<u>49,379</u>
	120,542,142	75,063,593	64,483,395
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
	<u>\$ 121,277,454</u>	<u>\$ 75,798,905</u>	<u>\$ 65,218,707</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

	2020	2019	2018
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 5,359,817	\$ 1,958,949	\$ 11,008,204
ISR por recuperar	517,928	109,781	7,000,756
ISR por dividendos por recuperar	8,737,362	7,855,714	8,202,066
Otras cuentas por cobrar	<u>246,003</u>	<u>440,677</u>	<u>129,784</u>
	<u>\$ 14,861,110</u>	<u>\$ 10,365,121</u>	<u>\$ 26,340,810</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:

	2020	2019	2018
0-30 días	\$ 5,986,117	\$ 7,438,454	\$ 6,944,766
30-60 días	259,016	313,014	373,514
60-90 días	46,475	259,434	229,724
Más de 90 días	<u>69,293</u>	<u>261,191</u>	<u>582,549</u>
Total	<u>\$ 6,360,901</u>	<u>\$ 8,272,093</u>	<u>\$ 8,130,553</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 94%, 90% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018, 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 30 días, pero menos de 60 días, representan el 4%, 4% y 5% del total del saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 1%, 3% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1%, 3% y 7% del total del saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas (“ECL” por sus siglas en inglés) 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 ECL 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 2020, 2019 y 2018 es \$3,507,156, \$908,699 y \$350,314, respectivamente.

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, uno de los clientes de la Entidad representa el 36% o \$2,267,628, 36% o \$2,997,680 y 23% o \$1,883,826, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 5%, 6% y 7% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

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 bancarota 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:

	2020	2019	2018
Antes de un año	\$ 138,281,031	\$ 135,776,309	\$ 131,017,926
Después de un año y antes de 3 años	238,267,534	236,689,312	230,133,415
Después de 3 años y antes de 5 años	193,877,884	215,670,367	239,526,395
Después de 5 años	<u>105,963,985</u>	<u>113,092,864</u>	<u>128,475,873</u>
	<u>\$ 676,390,434</u>	<u>\$ 701,228,852</u>	<u>\$ 729,153,609</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	2020: 8.25% a 11.96% 2019: 9.20% a 10.15% 2018: 9.35%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.			
			Tasa de capitalización	2020: 7.5% a 9.5% 2019: 8.56% a 8.7% 2018: 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: 3.48% a 3.9% en 2020, 4% a 4.1% en 2019 y 4.1% en 2018 U.S.: 2.1% a 2.5% en 2020, 2.2% a 2.3% en 2019 y 2.1% en 2018	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\$	2020: 20.0 a 20.50 2019: 19.5 a 20.48 2018: 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 2020 \$136,947, \$141,819 en 2019 y \$111,786 en 2018.	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:

	2020	2019	2018
Terreno y construcción	\$ 1,963,602,133	\$ 1,841,395,000	\$ 1,817,308,000
Mejoras en terrenos	38,471,121	23,743,778	28,193,736
Reserva territorial	<u>124,098,159</u>	<u>142,979,000</u>	<u>92,523,000</u>
	2,126,171,413	2,008,117,778	1,938,024,736
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(22,956,651)</u>	<u>(18,986,687)</u>	<u>(53,403,306)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 2,103,214,762</u>	<u>\$ 1,989,131,091</u>	<u>\$ 1,884,621,430</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2020	2019	2018
Saldo al inicio del año	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430	\$ 1,701,006,371
Adiciones	72,523,331	105,442,836	138,831,289
Efecto de conversión de moneda extranjera	(3,809,924)	4,343,996	(8,039,032)
Bajas por venta de propiedades de inversión	-	(91,339,283)	-
Ganancia por revaluación	<u>45,370,264</u>	<u>86,062,112</u>	<u>52,822,802</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 2,103,214,762</u>	<u>\$ 1,989,131,091</u>	<u>\$ 1,884,621,430</u>

Un total de \$101,140 y \$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 2020 y 2019, respectivamente y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años. Los \$933,571 de adiciones de 2019 fueron pagadas durante 2020 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2020. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2018.

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 2020, el tiempo remanente es de 34 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 34 años al 31 de diciembre de 2020). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.



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

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 31,159,681 pies cuadrados (2,894,829 metros cuadrados), 29,792,047 pies cuadrados (2,767,772 metros cuadrados) y 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 90.9%, 91.7% y 91.8%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 776,334 pies cuadrados (72,124 metros cuadrados), 762,674 pies cuadrados (70,8555 metros cuadrados) y 1,041,753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 2.5%, 2.6% y 3.0% 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	<u>-</u>	<u>(94,032)</u>	<u>-</u>	<u>(94,032)</u>
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(459,240)</u>	<u>-</u>	<u>(459,240)</u>
Total	<u>\$ 1,563,276</u>	<u>\$ (459,240)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,104,036</u>
Activos por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
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 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Propiedades	\$ (365,208)	\$ (352,167)	\$ -	\$ (717,375)
Equipo de transporte y oficina	<u>(94,032)</u>	<u>(94,032)</u>	<u>-</u>	<u>(188,064)</u>
Depreciación acumulada	<u>(459,240)</u>	<u>(446,199)</u>	<u>-</u>	<u>(905,439)</u>
Total	<u>\$ 1,104,036</u>	<u>\$ (446,199)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 657,837</u>

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 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>
	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2020
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,164,246</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 101,959</u>	<u>\$ (534,920)</u>	<u>\$ 731,285</u>

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	
No mayor a un año	\$ 504,612
De un año a 5 años	<u>299,526</u>
	804,138
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(72,853)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 731,285</u>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	510,417
Arrendamiento financiero - a largo plazo	<u>220,868</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 731,285</u>

11. Deuda a largo plazo

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



El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de 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 pagaré Senior Serie B devenga intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.03% 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 2020.

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	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Crédito Sindicado	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ -	\$ -	\$ 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	45,756,834	46,551,737	47,376,981
				Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)				



Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	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 2026	26,600,000	26,600,000	26,600,000
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(6)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	-
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(7)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	-
Nuevo Crédito							
Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2024	80,000,000	80,000,000	-
Nuevo Crédito Sindicado	125,000,000	Tasa Variable	(9)	Agosto 2022	<u>125,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
					845,356,834	721,151,737	706,976,981
Menos: Proción circulante					(1,923,573)	(794,905)	(4,513,388)
Menos: costos directos de emisión de deuda					<u>(5,595,782)</u>	<u>(6,724,154)</u>	<u>(7,179,559)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 837,837,479</u>	<u>\$ 713,632,678</u>	<u>\$ 695,284,034</u>

(1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London Interbank Offered Rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado. 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.

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.



- (3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (4) 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.
- (5) 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 préstamos 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 estos pagarés.
- (6) 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 préstamos 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 estos pagarés.
- (7) 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).
- (8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2020.

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 2022	\$ 47,800,914
A partir de diciembre de 2023	129,627,154
A partir de diciembre de 2024	4,811,407
Después	661,193,784
Menos: Costo de emisión directa	<u>(5,595,780)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 837,837,479</u>



12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es como sigue:

	2020		2019		2018	
	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>564,209,433</u>	<u>422,433,919</u>	<u>573,449,946</u>	<u>426,297,255</u>	<u>591,409,572</u>	<u>435,609,543</u>
Total	<u>564,214,433</u>	<u>\$422,437,615</u>	<u>573,454,946</u>	<u>\$426,300,951</u>	<u>591,414,572</u>	<u>\$435,613,239</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las acciones en tesorería son como sigue:

	2020	2019	2018
Acciones en tesorería (1)	34,880,880	27,735,920	37,831,460
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>7,361,766</u>	<u>5,626,212</u>	<u>2,480,091</u>
Total de acciones en tesorería	<u>42,242,646</u>	<u>33,362,132</u>	<u>40,311,551</u>

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

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2018	600,267,388	\$ 439,843,107	\$ 327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones	<u>(9,420,605)</u>	<u>(4,527,654)</u>	<u>(6,728,913)</u>



	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,571	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>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,946	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,698
Recompra de acciones	<u>(11,571,114)</u>	<u>(5,102,227)</u>	<u>(9,693,665)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>564,214,433</u>	<u>\$ 422,437,615</u>	<u>\$ 297,064,471</u>

4. Dividendos decretados

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

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

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

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

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo de \$1,007,986,049 pesos mexicanos, aproximadamente \$ 0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000 dólares estadounidense. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencen 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 de \$13,371,920.

El primer pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de abril de 2019 y se pagó por aproximadamente \$0.425 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,466,408.

El segundo pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de julio de 2019 y se pagó por aproximadamente \$0.429 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,100,942.

El tercer pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de octubre de 2019 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$12,877,398.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2019, se realizó el 15 de enero de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,371,920.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.064 por acción, equivalente a \$47,897,981. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 13 de abril de 2018.



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 2020 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	53,975,583	72,054,598	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-
2019	134,610,709	134,610,709	-	-	-

(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. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017.

5. Utilidad por acción

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

	2020	2019	2018
Utilidad básica por acción			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 66,103,277	\$ 133,320,977	\$ 92,675,577
Número de acciones promedio ponderado	566,610,301	581,587,442	597,380,020
Utilidad básica por acción	0.117	0.229	0.155
Utilidad diluida por acción			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 66,956,082	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330



	2020	2019	2018
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	573,972,067	587,213,654	599,860,111
Utilidad diluida por acción	0.117	0.229	0.155
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 66,956,082	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>852,805</u>	<u>1,289,732</u>	<u>384,753</u>
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ 66,103,277</u>	<u>\$ 133,320,977</u>	<u>\$ 92,675,577</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:

	2020	2019	2018
Impuesto predial	\$ 1,671,299	\$ 1,701,347	\$ 1,322,097
Seguros	384,837	416,089	392,293
Mantenimiento	1,374,592	1,186,630	1,030,590
Mantenimiento estructural	104,344	111,360	167,253
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>5,390,446</u>	<u>3,851,064</u>	<u>1,936,385</u>
	<u>\$ 8,925,518</u>	<u>\$ 7,266,490</u>	<u>\$ 4,848,618</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:

	2020	2019	2018
Impuesto predial	\$ 288,766	\$ 225,236	\$ 302,280
Seguros	24,920	28,907	48,972
Mantenimiento	133,326	75,181	111,412
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>782,125</u>	<u>544,804</u>	<u>365,418</u>
	<u>1,229,137</u>	<u>874,128</u>	<u>828,082</u>

Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 10,154,655</u>	<u>\$ 8,140,618</u>	<u>\$ 5,676,700</u>
---	----------------------	---------------------	---------------------



2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	2020	2019	2018
Beneficios a los empleados y otros	\$ 10,773,381	\$ 10,551,704	\$ 8,798,898
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,268,212	1,511,179	1,957,828
Honorarios de adquisición de propiedades	812,962	443,587	448,965
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	-	-	109,592
Gastos de mercadotecnia	557,267	962,862	1,020,523
Otros	<u>94,560</u>	<u>1,372,071</u>	<u>1,815,748</u>
	13,506,382	14,841,403	14,151,554
Incentivo a largo plazo - Nota 17.3	<u>3,678,097</u>	<u>2,788,939</u>	<u>1,942,810</u>
	<u>\$ 17,184,479</u>	<u>\$ 17,630,342</u>	<u>\$ 16,094,364</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:

	2020	2019	2018
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 26,150,480	\$ 37,670,744	\$ 21,892,031
Diferido	<u>34,397,994</u>	<u>12,918,014</u>	<u>13,091,239</u>
Total de impuestos	<u>\$ 60,548,474</u>	<u>\$ 50,588,758</u>	<u>\$ 34,983,270</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:

	2020	2019	2018
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	9%	(3)%	(1)%
Efectos de la inflación	<u>8%</u>	<u>-%</u>	<u>(2)%</u>
Tasa efectiva	<u>47%</u>	<u>27%</u>	<u>27%</u>

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

	2020	2019	2018
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (264,464,006)	\$ (229,597,974)	\$ (215,221,274)
Pérdidas fiscales por amortizar	70,927	-	598,913
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>3,519,988</u>	<u>690,990</u>	<u>(728,611)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (260,873,091)</u>	<u>\$ (228,906,984)</u>	<u>\$ (215,350,972)</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:

	2020	2019	2018
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (228,906,984)	\$ (215,350,972)	\$ (204,205,361)
Movimientos incluidos en resultados	(34,397,994)	(12,918,014)	(13,091,239)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>2,431,887</u>	<u>(637,998)</u>	<u>1,945,628</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (260,873,091)</u>	<u>\$ (228,906,984)</u>	<u>\$ (215,350,972)</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:

	2020	2019	2018
Deuda	\$ 839,761,052	\$ 714,427,583	\$ 699,797,422
Efectivo y equivalentes de efectivo	(120,542,142)	(75,063,593)	(64,483,395)
Activos financieros con fines de negociación	<u>(684,936)</u>	<u>(804,967)</u>	<u>(724,399)</u>
Deuda neta	718,533,974	638,559,023	634,589,628
Capital	<u>1,108,662,167</u>	<u>1,111,124,981</u>	<u>1,053,703,573</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>65%</u>	<u>57%</u>	<u>60%</u>

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:

	2020	2019	2018
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	19.9487	18.8452	19.6829
Pesos por dólar promedio durante el año	21.4961	19.2619	19.2371
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 447,966,664	\$ 428,678,974	\$ 592,340,267
Dólares Americanos	1,153,979	512,762	347,594
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 291,458,863	\$ 158,652,308	\$ 25,320,881
Dólares Americanos	31,656,730	38,817,667	31,782,583

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.



	2020	2019	2018
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ (713,229)	\$ (1,302,606)	\$ (2,618,883)
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	871,724	1,592,075	3,200,857
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	(60,849,023)	(74,118,981)	(61,873,174)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	60,849,023	74,118,981	61,873,174

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 período sobre el que se informa.

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2020	Valor principal nacional 2020	Activos de valor razonable (pasivos) 2020
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (4,132,836)
	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

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 2020, 2019 y 2018, 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 2020 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	3 meses a				Total
		1 a 3 meses	1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	
Deuda a largo plazo		\$ 212,547	\$ 126,711,026	\$ 252,320,747	\$ 466,112,514	\$ 845,356,834
Intereses	5.05%	<u>13,321,210</u>	<u>33,649,209</u>	<u>118,307,722</u>	<u>38,077,647</u>	<u>203,355,788</u>
		<u>\$ 13,533,757</u>	<u>\$ 160,360,235</u>	<u>\$ 370,628,469</u>	<u>\$ 504,190,161</u>	<u>\$1,048,712,622</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 2020, 2019 y 2018 es de \$891,930,307, \$701,480,932 y \$707,100,000, 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:

	2020	2019	2018
Beneficios a corto plazo	\$ 4,281,418	\$ 5,455,377	\$ 4,955,056
Gasto por compensación basada en acciones	<u>3,678,097</u>	<u>2,788,939</u>	<u>1,942,810</u>
	<u>\$ 7,959,515</u>	<u>\$ 8,244,316</u>	<u>\$ 6,897,866</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. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de “Retorno relativo total” para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.
- iii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años, de 2015 a 2020, es hasta 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se otorgarán durante el período de cinco años, de 2021 a 2025, será de hasta 13,750,000. En adición al Plan de Incentivos a Largo Plazo, las acciones serán aportadas a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación después de 12, 24 y 36 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

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



Año	Acciones a largo plazo	Incentivo garantizado	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	Parámetros del plan		
					MIN	OBJETIVO	MAX
2015	-	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	637,200	944,674	(1,070,581)	511,293	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	3,423,106	753,372	(1,392,159)	2,784,319	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	<u>3,550,449</u>	<u>515,706</u>	<u>-</u>	<u>4,066,154</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>8,474,254</u>	<u>2,697,578</u>	<u>(3,810,065)</u>	<u>7,361,766</u>			

- iv. El número total de acciones a otorgar en cada uno de los seis años varía de 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.
- v. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 12, 24 y 36 meses.
- vi. El programa "Equity Plus" le permite a los empleados de la Entidad a invertir el incentivo pagado en efectivo en acciones de la Compañía con un incentivo adicional, "Equity Plus", mismo que sigue las mismas fechas de liberación del programa de pagos en acciones de la Entidad.

17.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo de Largo Plazo - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se otorgaron un total de 7,361,766; 5,680,169 y 3,379,720 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 2020, 2019 y 2018 es como sigue:

	2020	2019	2018
Plan de Incentivo de Largo Plazo	\$ 3,678,097	\$ 2,788,939	\$ 1,933,246
Plan de Incentivo 2014	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,564</u>
Total	<u>\$ 3,678,097</u>	<u>\$ 2,788,939</u>	<u>\$ 1,942,810</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 2020 y 2019 existen un total de 7,361,766 y 5,680,169 respectivamente de 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. **Eventos subsecuentes**

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

En enero de 2021, Vesta vendió ciertas reservas de terreno en Querétaro por un monto aproximado de 3.9 millones de dólares.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2021, 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 3

Reporte Anual del Consejo de Administración





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

Ejercicio Fiscal 2020

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 2020.

Los miembros del consejo de administración lamentan profundamente el fallecimiento del Sr. Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada, quien fue durante varios años miembro de este órgano social en donde contribuyó de manera importante con sus experiencia y conocimientos.

Durante el ejercicio social de 2020, 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
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Viviana Belaunzarán Barrera	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	Navil Rosario Marín Escamilla	No Miembro	Secretario





El trabajo del consejo de administración durante el ejercicio fiscal de 2020 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 2020, el consejo de administración se reunió en 4 (cuatro) ocasiones y tuvo 2 (dos) sesiones de trabajo adicionales durante el mes de marzo y junio; 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 2020.

Al respecto, el consejo de administración 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 2020.

Al respecto, el consejo de administración 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 2020.

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 2020.

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 2020.

Al respecto, el consejo de administración manifiesta haber revisado dicho informe, razón por la cual 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 2020.

Al respecto, el consejo de administración manifiesta haber revisado dicho informe, razón por la cual 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 2020.

Al respecto, el consejo de administración manifiesta haber revisado dicho informe, razón por la cual 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 2020.

Al respecto, el consejo de administración manifiesta haber revisado dicho informe, razón por la cual 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 ingresos por rentas son reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento respectivo.

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

l) 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 2020, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y no adoptó resoluciones específicas en relación con temas fuera del curso ordinario de sus actividades.

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 de selección de miembros del consejo.
- Continuación del protocolo de evaluación del consejo.

Ciudad de México, a 17 de febrero de 2020


Lorenzo Manuel Berho Corona (Feb 22, 2021 13:00 CST)

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

Apéndice 4

Informe del Comité de Auditoría





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

Ejercicio Fiscal 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social de 2020, 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 2020 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 2020, el comité de auditoría se reunió de modo virtual para dar cumplimiento a las medidas sanitarias emitidas por el gobierno de la Ciudad de México en 4 ocasiones, (i) 10 de febrero, (ii) 20 de abril, (iii) 20 de julio y (iv) 20 de octubre de 2020. Adicionalmente, el comité de auditoría sostuvo 2 sesiones de trabajo los días 10 y 18 de junio de 2020.

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 de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2020.

- 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 2020, cabe mencionar que dicho auditor externo emitió, con fecha 12 de febrero de 2021, 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 2020 y los dos primeros trimestres del ejercicio 2021.
- 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 2020 y los 2 primeros trimestres del 2021, 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 2020.
- VII.** Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna, aprobado en su momento por este Comité, 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 2020 y 2021.
- IX.** Se monitoreó 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 2021.

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*) *IFRS* (*International Financial Reporting Standards*) 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 2020, 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 2020, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Alexis Hernández Almanza, 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 2020. 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 2020, el auditor externo proveyó servicios relacionados con el estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2020, estudio de precios de transferencia para el 2020, ajuste anual por inflación y revisión de controles internos, los cuales 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 2020, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros consolidados trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, cerciorándose que no existió modificación alguna a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

Las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules*) *IFRS* 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 2020. 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 15 de febrero de 2021


Javier Solloa H. (Feb 9, 2021 18:25 CST)

Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría

Apéndice 5

Informe del Comité de Prácticas Societarias





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

Ejercicio Social 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Francisco Javier Mancera de 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 2020 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 2020, el comité de prácticas societarias adoptó resoluciones los días: (i) 21 de enero, (ii) 21 de febrero y (iii) 8 de octubre.

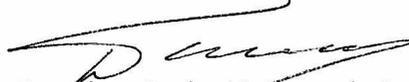
Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité de prácticas societarias resolvió y/o emitió recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:

VESTA

- I. Desempeño de los empleados y ejecutivos de la Sociedad durante el ejercicio 2019.
- II. Revisión de los objetivos para los ejecutivos de la Sociedad para el ejercicio 2020.
- III. Compensación para el director general para el 2020.
- IV. Compensación para el presidente ejecutivo del consejo de administración para el 2020.
- V. Revisión salarial y bono de corto plazo aplicable al 2020.
- VI. Integración del consejo de administración y de los comités de la Sociedad para el 2020.
- VII. Revisión del plan de compensaciones y presupuesto salarial para el 2021.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, el comité no recibió ninguna notificación de transacciones con partes relacionadas a los ejecutivos de la Sociedad, ni otorgó o recomendó ninguna dispensa para que cualquier ejecutivo pudiera beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 14 de enero de 2021.



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

Apéndice 6

Informe del Comité de Ética





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

Ejercicio Social 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020, 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 2020 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 2020, y debido a las medidas sanitarias dictadas por las autoridades mexicanas, los miembros del comité de ética mantuvieron contacto por medios de comunicación remota para analizar y resolver sobre asuntos materia de denuncia que llegaron a los miembros de este comité de modo directo y a través de la línea de denuncia.

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

- I. Análisis y resolución de denuncia recibida por la vía del canal de denuncia administrado por un tercero.



- II. Presentación del código de ética de la Sociedad, resultado del taller bi-anual organizado por el comité con la mayoría de los colaboradores durante el mes de diciembre de 2019.
- III. Coordinación con el área de recursos humanos para la evaluación a los colaboradores respecto de su conocimiento del código de ética de la Sociedad.

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.

Ciudad de México, a 14 de enero de 2021.


JOSE ANTONIO PUJALS F. (Jan 19, 2021 12:44 CST)

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

Reporte del Comité de Ética

Final Audit Report

2021-01-19

Created:	2021-01-15
By:	ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAATo2AOCmoDX8QUd-r9OYEwQIifFAGPvuO

"Reporte del Comité de Ética" History

-  Document created by ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
2021-01-15 - 6:05:40 PM GMT- IP address: 189.202.28.38
-  Document emailed to JOSE ANTONIO PUJALS F. (apujals37@hotmail.com) for signature
2021-01-15 - 6:06:07 PM GMT
-  Email viewed by JOSE ANTONIO PUJALS F. (apujals37@hotmail.com)
2021-01-15 - 6:11:23 PM GMT- IP address: 68.0.173.60
-  Email viewed by JOSE ANTONIO PUJALS F. (apujals37@hotmail.com)
2021-01-17 - 6:33:13 PM GMT- IP address: 68.0.173.60
-  Email viewed by JOSE ANTONIO PUJALS F. (apujals37@hotmail.com)
2021-01-18 - 7:13:42 PM GMT- IP address: 68.0.173.60
-  Email viewed by JOSE ANTONIO PUJALS F. (apujals37@hotmail.com)
2021-01-19 - 6:42:14 PM GMT- IP address: 68.0.173.60
-  Document e-signed by JOSE ANTONIO PUJALS F. (apujals37@hotmail.com)
Signature Date: 2021-01-19 - 6:44:01 PM GMT - Time Source: server- IP address: 68.0.173.60
-  Agreement completed.
2021-01-19 - 6:44:01 PM GMT

Apéndice 7

Informe del Comité de Inversión





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

Ejercicio Fiscal 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social de 2020, 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 2020 se llevó a cabo de acuerdo con las reglas aplicables establecidas por el consejo de administración de la Sociedad.

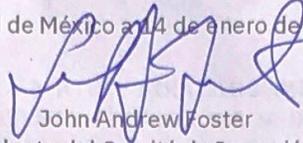
Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020, el comité de inversión se reunió en 4 (cuatro) ocasiones: (i) 21 de enero, (ii) 3 de marzo, (iii) 27 de agosto y (iv) 14 de diciembre.

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

	Proyecto	Monto de Inversión Aprobado
1	Proyecto a la medida en Vesta Park el Salto	US\$20,987,013
2	Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park el Salto	US\$ 10,530,000
3	Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park Guadalupe	US\$12,935,955
4	Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park Alamar	US\$11,333,156
5	Aprobación condicionada para un edificio inventario en Ciudad Juárez	US\$9,163,000
	Total de Inversión Aprobada	US\$64,949,124

En cumplimiento con la estrategia de capitalización de la Sociedad, durante el ejercicio de 2020, este comité constantemente revisó el progreso de la estrategia de reciclamiento de capital.

Ciudad de México a 14 de enero de 2021



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

Apéndice 8

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 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social de 2020, 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

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 dos ocasiones: (i) el 1 de abril y (ii) el 24 de junio.

Durante el ejercicio social de 2020, 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.

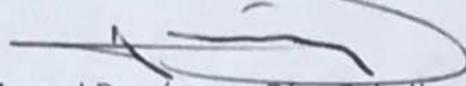
El comité se aseguró que el financiamiento obtenido por la Sociedad durante el ejercicio de 2020 fuera consistente con los planes estratégicos de mediano y largo plazo de la Sociedad. Asimismo, el comité revisó el presupuesto para el ejercicio fiscal 2020 junto con las proyecciones financieras que fueron consideradas para su preparación, las que incluyeron las principales inversiones y financiamientos de la Sociedad, y que estimamos viables y consistentes con las políticas de inversión y financiamiento, y con la visión estratégica propuesta 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. Disposición de la totalidad de la línea de crédito revolvente disponibles; y
- II. Análisis de la condición financiera, proyecciones de flujo de efectivo y alternativas de financiamiento de la Sociedad.

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

Ciudad de México, a 14 de enero de 2021



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

Apéndice 9

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 2020

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 2020.

Durante el ejercicio social de 2020, 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 2020 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, cultural, 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 2020, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental se reunió en 3 (tres) ocasiones: (i) el día 10 de enero



de 2020, (ii) el 17 de abril de 2020 y (iii) el 7 de diciembre de 2020, sesiones en las que se revisó el avance de los diferentes programas que desarrolla la Sociedad, así como el ejercicio de los presupuestos correspondientes.

A continuación, se detallan algunos de los programas que desarrollamos durante el ejercicio fiscal de 2020:

Actividades Relacionadas con la Pandemia Covid-19:

- Se lograron recaudar \$5,000,000 de pesos, adicionales al presupuesto del área de ASG. Dicho monto se conformó por aportaciones del Consejo, Management y por una aportación adicional de la empresa.
- Se implementaron 11 proyectos relacionados a temas de Covid:
 - Capacitación de Enfermeras (Instituto Salus)
 - Ponte la Verde (PINFRA, Grupo México, Santander, GBM, Rotoplas, FUNED, ITESM, ITAM, Fundación UNAM, ULA, UTC, Lottus Education, American Chamber Mexico, ANUIES, Fundación Origen, Avalancha, Fundación GBM, Líderes en Desarrollo, GOSMO, Líderes de Mañana, Procura, Gilberto AC, Metabase Q, Kuspit, Sículo)
 - Camillas Oxigenadas (Fluídica)
 - Unidad Temporal Covid en el Centro Banamex (Fundación CIE y Carlos Slim)
 - Apoyemos Tijuana: Acondicionamiento del Estadio de Baseball como Clínica Temporal (Secretaría de Salud Estatal)
 - Donación de equipo médico al Patronato Pro-Hospital Civil de Tijuana, A.C.
 - Plan Emergente de Apoyo y Protección a la Salud, Empleo e Ingreso Familiar (Gobierno del Estado de Chihuahua, Unidos con Valor y Desarrollo Económico de Ciudad Juárez)
 - Becas para niños de escasos recursos (Somos Espíritu de Campeón)
 - Unidad Temporal de Covid en el Hospital ABC de Observatorio
 - Donación de equipo médico (PYMO y AMPIP)
 - Entrega de Despensas en el Municipio de Colón (DIF y Misión Santa Fe)

Proyectos de Inversión Social

- 100% de regiones con proyectos sociales
- 11 proyectos
- 10 estados
- 3 líneas de acción:
 - Educación
 - Inclusión
 - Desarrollo comunitario



- Beneficiarios de los Proyectos:
 - 1,230 niñas y niños beneficiados
 - 404 docentes beneficiados
 - 650 emprendedores sociales
 - 71 integrantes de comunidad
 - 170 jóvenes
 - 156 padres y madres de familia
 - 11 familias
- Dinero Recaudado en Alianzas Estratégicas:
 - Fondo City Banamex + PNUD (BALLOON): \$1,500,000
 - Nacional Monte de Piedad (BALLOON): \$800,000
 - IBM (PAUTA): \$150,000
 - CONACY (PAUTA): \$341,210
 - ProEmpleo: \$87,000
 - Fundación Comunitaria Bajío: \$513,120
 - Grupo Desc y Grupo Lar: \$105,000
 - MONTO TOTAL DINERO: \$3,496,330.00
- Vesta Challenge 2020:
 - FECHA: 3 de Octubre del 2020
 - MEDIO: Plataforma Bkool (Virtual)
 - COSTO: \$500 Pesos
 - DISTANCIA: 65 KM
 - PARTICIPANTES: 200 ciclistas
 - PATROCINADORES: 11
 - MONTO EN PATROCINIOS: \$1,336,320 Pesos

Ambiental

- Se mejoró la colección y calidad de los datos ambientales de las áreas comunes, clientes y oficinas.
- Se realizaron las siguientes actividades:
 - Webinar Arrendatarios (Sensibilizarlos en temas de ASG)
 - Arc (Certificaciones en operación)
- KPIs Ambientales 2019 vs 2020: Para este 2020, se obtuvo un incremento promedio de información ambiental del 62%; entre dichos indicadores se encuentran los consumos de energía, agua y residuos de los inquilinos, y por ende, el cálculo de emisiones 1 y 2.
- Para mejorar la calidad de datos, generar históricos y facilitar la recolección de datos, se está trabajando de la mano del área de IT y de Compras para poder realizar los siguientes proyectos dentro de la plataforma de Oracle:
 - Área de sustentabilidad (ASG):
 - Áreas comunes de los parques en Vesta
 - Inquilinos



- Área de Compras:
 - Precalificación de proveedores
 - Auditoría a proveedores
- Auditorías Ambientales: En conjunto con el área de Asset Management, se están llevando a cabo en el Parque Douki Seisan Park y en el Vesta Puerto Interior. Al obtener Calidad Ambiental de PROFEPA, los parques pueden acceder a las certificaciones de AMPIP:
 - Parque Industrial Sustentable
 - Parque Industrial Limpio (depende del cumplimiento de los inquilinos)

Actividades de Gobierno Corporativo

- En materia del Programa de Compromiso con nuestros grupos de interés, con el cual se busca crear un diálogo constructivo entre Vesta y estos, para compartir la forma en que se gestionan los aspectos de ESG, y aprovechar las oportunidades de negocio asociadas con los retos en dicha materia. En este aspecto, se tienen los siguientes avances:
 - Auditorías para Proveedores en materia de ESG:
 - Selección de proveedores: 42 invitados (fueron los proveedores más representativos para Vesta en materia de negocio).
 - Capacitación: asistieron casi el 90% de los proveedores (38 proveedores)
 - Entrega de Checklist e información ASG por parte de Vesta: 100%
 - Envío de Checklist respondido y evidencias por parte de los proveedores: 67.5% (25 proveedores)
 - Conocimiento de los aspectos ASG de Vesta: 88%
 - Aspectos ASG de los proveedores:
 - Valores y principios de la empresa: 84%
 - Código de ética: 77%
 - Programas de capacitación: 48%
 - Programas de manejo y ahorro de energía, agua y residuos (39%, 48% y 57% respectivamente)
 - Prácticas de seguridad e higiene (70 y 74% respectivamente).
 - Contratistas:
 - Se han capacitado actualmente a 3 contratistas sobre el llenado del Checklist del Manual de Construcción Sustentable. (Temas ambientales, sociales y de seguridad laboral).
 - Para tener un mayor impacto con los contratistas, se está trabajando con el área de desarrollo en una estrategia social, de seguridad, salud y ambiental, para certificar Leed y asegurar la



sustentabilidad en todo el ciclo del proyecto, desde la factibilidad, pre-construcción, construcción y administración del inmueble.

- Cientes:
 - En 2020, se inició la implementación de la cláusula verde, en donde:
 - 64% de los contratos firmados en 2020, llevan la cláusula verde
 - Total de 16 contratos realizados con Cláusula Verde
 - Recolección de datos Ambientales:
 - Incremento de 21 clientes (2019) vs 66 (2020)
- Inversión Responsable:
 - A mediados del 2020, Vesta se volvió signatario de UN PRI. A partir de este momento, se han realizado las siguientes acciones:
 - Creación de Política de Inversión Responsable
 - Creación de Checklist de Inversión Responsable
 - Creación del Proceso de Inversión Responsable
 - Se está revisando de la mano del área de Inversión y Desarrollo, la implementación de dichos documentos en el proceso actual.
- Mapa ASG:
 - Con base en la revisión detallada de cada una de las certificaciones e índices en los que participa Vesta se desarrolló un Mapa de oportunidades y riesgos ASG.
 - El objetivo principal es el identificar las oportunidades que tiene Vesta en términos de ASG e identificar el impacto que puede tener el incumplimiento o carencia de una estrategia o programa en términos de ASG.

Rankings y Relación con Inversionistas

- Realizamos un *Perception Study*, en donde los principales hallazgos fueron:
 - La Estrategia de ASG de Vesta es considerada de las mejores dentro del sector en América Latina.
 - Estos esfuerzos (ASG) se está volviendo un factor diferenciador dentro de las compañías del sector con temas de ASG en México.
 - Inversionistas y analistas con alcance global, nos ofrecen las siguientes recomendaciones:
 - Establecer métricas cuantificables
 - Obtener Certificaciones de ESG formales
 - Adoptar prácticas de energía renovable
 - Implementar prácticas medio ambientales en cada uno de los nuevos desarrollos.
- Participamos en los siguientes rankings:



- Dow Jones Sustainability Index MILA (Subimos 10 posiciones vs 2019)
- GRESB (Fuimos la segunda empresa de las 10 empresas que experimentaron una mejora significativa (30 puntos) vs 2019, esto nos coloca como el 3er lugar de los ocho fondos de Industria de América (Peer Group). Por primera vez, Vesta fue reconocido como Green Star (3 estrellas); lo que quiere decir, que obtuvimos una puntuación superior al 50% de los puntos asignados a cada componente relevante)
- S&P/ BMV Total ESG Index (Obtuvimos el lugar 12/29, índice que sustituyó el IPC Sustentable de la BMV)
- Sustainalytics
- Ecovadis
- CDP
- World Confederation of Business
- Formamos parte de:
 - Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas
 - Red del Pacto Mundial
- Respondimos cuestionarios de inversión de los siguientes fondos:
 - Clarity (Santander)
 - Banorte
 - Sura
 - Credit Suisse
 - Jaguar LP
 - Black Rock
 - American

Ciudad de México, a 14 de enero de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera".

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

Apéndice 10

Semblanza de los miembros propuestos para el Consejo de Administración





BOARD OF DIRECTORS OF VESTA / CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VESTA
Ejercicio 2021 / Year 2021
(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 a commercial real estate portfolio in San Diego and Orange County, California, he sits on both company's Board of Directors. Mr. Williams is also a co-founder of Bandwidth Now, which transforms commercial buildings into "next gen" environments. Mr. Williams was formerly a partner with Trammell Crow Company, where he was responsible for the San Diego division. Mr. Williams graduated from UCLA in 1972 and received an MBA from USC in 1974. He is a licensed CPA and licensed real estate salesman. He is active in ULI and was a former national board member of NAIOP. He is active in the community and currently serves on the boards of the San Diego Regional Economic Development Corporation and CONNECT. He is also the past Co-Chair of the Southern California Leadership Council along with Former Governor, Pete Wilson. He has previously served as Chair of LEAD San Diego. He has also previously served on the boards of the San Diego Chamber of Commerce, the Burnham Institute and the Reuben H. Fleet Science Center.

El Sr. Williams es cofundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una compañía de servicios e inversiones inmobiliarias que posee, administra y / o arrienda una cartera de bienes raíces comerciales en San Diego y el condado de Orange, California, es miembro del Consejo de Administración de ambas compañías. El Sr. Williams también es cofundador de Bandwidth Now, que transforma edificios comerciales en entornos de "próxima generación". El Sr. Williams fue anteriormente socio de Trammell Crow Company, donde era responsable de la división de San Diego. El Sr. Williams se graduó de UCLA en 1972 y recibió un MBA de USC en 1974. Es contador público autorizado y vendedor de bienes raíces con



licencia. Está activo en ULI y fue miembro de la junta nacional de NAIOP. El Sr. Williams es activo en la comunidad y actualmente es miembro de las juntas directivas de la Corporación de Desarrollo Económico Regional de San Diego y CONNECT. También fue co-presidente del Consejo de Liderazgo del Sur de California junto con el exgobernador Pete Wilson. Anteriormente se desempeñó como presidente de LEAD San Diego. También se ha desempeñado anteriormente en las juntas directivas de la Cámara de Comercio de San Diego, el Instituto Burnham y el Centro de Ciencias Reuben H. Fleet.

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's 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 master's 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.

Douglas M. Arthur

Douglas Arthur, President & CEO of SENTRE, leads 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 Master's 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, dirige 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).

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 Mexico (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. Dominguez is semi-retired from a close to 30 years banking career, which started at Citibank in Mexico in 1985, worked at BofA Mexico for 5 years and spent his last 22 years at HSBC Mexico where he was originally responsible for Corporate banking, then Commercial Banking for Latin America covering 15 countries and ended up his career as CEO for 8 LATAM countries, also responsible for its divestiture process in 2014. He is currently an independent Board and Committees member of three institutions including Vesta, and actively participates for many years now in 4 non-profit organizations in Mexico. Mr. Domínguez earned an undergraduate degree in Business and Finance from Universidad Panamericana in Mexico City and a MBA degree from The University of Wisconsin at Madison with majors in International Business, Banking and Finance.

El Sr. Domínguez está semiretirado de una carrera de cerca de 30 años en el sector bancario, que comenzó en Citibank México en 1985, trabajó también en Bank of America México por 5 años y pasó su últimos 22 años de carrera en HSBC México, en donde fue responsable del área de banca corporativo, después en el área de banca comercial para Latinoamérica cubriendo 15 países y concluyó su carrera como director general para 8 países de Latinoamérica, también fue responsable de la desinversión en el año de 2014. Actualmente es miembro independiente en el consejo y comités de 3 compañías, incluyendo Vesta, y desde hace 4 años participa activamente en organizaciones sin fines de lucro en México. El Sr. Domínguez cuenta con una licenciatura en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana en la Ciudad de México y una maestría en Administración y Finanzas por la Universidad de Wisconsin en Madison con enfoque en Negocio Internacionales, Banca y Finanzas.

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.

Elizabeth Bell

Elizabeth Bell is Principal of the Investment Team at Jaguar Growth Partners and responsible for investment analysis, transaction structuring, due diligence, and public and private portfolio company management. Jaguar's investments cover industrial, logistics, shopping center/retail, hospitality and healthcare sectors. Prior to joining Jaguar, Ms. Bell was an Investment Manager at Aberdeen Asset Management (+£300bn AUM at the time), she was also Vice President on the Investments Team at Equity International in Chicago. She underwrote real estate private equity investment opportunities across Latin America, Eastern Europe, and India at both the asset and corporate levels. She also managed three portfolio companies in the residential and hospitality sectors, participated at the board level, provided strategic guidance and enhanced company financial and growth models.

Ms. Bell received her AB from Princeton University, where she was captain of the women's soccer team, and earned her MBA from The Wharton School of the University of Pennsylvania, majoring in finance and real estate. Ms. Bell currently serves on the Board of Directors for two Jaguar portfolio companies in Latin America, LatAm Logistic Properties (an industrial developer/owner operator in the Andean region) and Colombian Healthcare Properties (a healthcare real estate company in Colombia).

Elizabeth Bell dirige el equipo de inversión de Jaguar Growth Partners y es responsable de llevar a cabo análisis de inversión, estructurar transacciones, realizar revisiones (*due diligence*) y del portafolio público y privado de la compañía. Las inversiones de Jaguar cubren los sectores industrial, logístico, comercial, turístico y protección a la salud. Antes de unirse a Jaguar, la señorita Bell fue gerente de inversión en *Aberdeen Asset Management* (+£300bn AUM en ese tiempo), también fue vicepresidente del equipo de Inversiones en *Equity International* en Chicago. Ha analizado y realizado inversiones de capital privado en bienes inmuebles en América Latina, Europa del Este e Italia, tanto en compras de activos como a nivel corporativo. Ella también ha manejado portafolios de 3 compañías en sectores residencial y de hospitalidad, participando a nivel de consejo de administración, proveyendo consejo estratégico y mejorando los modelos de crecimiento de la compañía.



La Srita. Bell se graduó de la Universidad de Princeton, en donde fue capitán del equipo femenino de soccer y obtuvo su maestría en negocios y administración de *The Wharton School of the University of Pennsylvania*, enfocada a finanzas e inmobiliario. La Srita. Bell actualmente participa en el consejo de administración de dos compañías en el portafolio de Jaguar en América Latina, *LatAm Logistic Properties* (un desarrollador y operador industrial en el área de los Andes) y *Colombian Healthcare Properties* (una compañía inmobiliaria enfocada en cuidado a la salud en Colombia).

(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 master's 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 1º 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 Vicepresidente 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.

Elías Laniado Laborín

Mr. Laniado has been managing Vesta's portfolio in Baja California since 2005. Prior to incorporating to Vesta, he was the managing partner for Grupo La Mesa, a company that developed La Mesa Industrial Park and Nordika Industrial Park in Tijuana, Baja California, prior to that he was founding partner of Alepo Construcciones, a construction company in Tijuana, Baja California. He was the pioneer in the development and installation of a variety of industrial plants in El Salvador and Costa Rica.

Mr. Laniado graduated with a major of Mechanical Electrical Engineer from the Autonomous University of Guadalajara, taking post-graduate courses in Industrial Engineering at San Diego State University. He took the program of administration of Real Estate and business at Harvard University in 2007. He has been and stills an active member in several organizations, which their main objective is the promotion of the Industrial Economic development in the city of Tijuana.

Mr. Laniado was appointed Honorary Consul of Norway for the States of Baja California and Sonora in 1990, honorary position granted by that country to date. He was also the President of the accredited



consular corps in Baja California. He is currently a board member of the Smart Border Coalition, he 's a board member for CDT and board member of Scotia Bank Inverlat.

El Sr. Laniado ha manejado el portafolio de Vesta en Baja California desde el año de 2005. Previo a su incorporación a Vesta, fue director de Grupo La Mesa, una compañía que desarrolló el Parque Industrial La Mesa y el Parque Industrial Nordika en Tijuana, Baja California, antes de ese fue socio fundador de Alepo Construcciones, una compañía de construcción en Tijuana, Baja California. Fue pionero en el desarrollo e instalación de una serie de plantas industriales en El Salvador y Costa Rica.

El Sr. Laniado se graduó de Ingeniero Electromecánico por la Universidad Autónoma de Guadalajara, y cursó posgrados en Ingeniería Industrial en la Universidad de San Diego. Cursó además el programa de administración de negocios inmobiliarios en la Universidad de Harvard en 2007. Ha sido y continúa siendo miembro activo en varias organizaciones, cuyo principal objetivo es promover el desarrollo económico de la ciudad de Tijuana.

El Sr. Laniado ha sido nombrado cónsul honorario de Noruega para los estados de Baja California y Sonora desde el año de 1990 a la fecha. Fue también presidente del cuerpo consular en Baja California. Es miembro del consejo de *Smart Border Coalition*, y del CDT, así como del banco Scotia Bank Inverlat.

José Guillermo Zozaya Délano

From 2006 to 2020 Mr. Zozaya was the president, general manager and executive representative of Kansas City Southern México, a major rail freight transport company in Mexico; prior to that we acted as legal and governmental relations director of Exxon Mobile México and we was also director of research at the Mexican Antitrust Commission. He has extensive experience as corporate lawyer and as executive.

Mr. Zozaya was first non-US President of the prestigious American Chamber Mexico. He also serves as president of the Mexican Transportation Council and is member of several associations like Latin American Railroad Association, National Association of Business Lawyers, Appleseed Mexico Foundation, National Academy of Lawyers, Executive Council of Global Companies and US-Mexico Chamber of Commerce.

Mr. Zozaya obtained his BA degree in Law from the Universidad Iberoamericana, has a Diploma in Corporate Law from the Instituto Tecnológico Autónomo de México, he also completed the international management executive program at the Thunderbird University, and the Lawyers Management Program at Yale University, among others.

De 2006 a 2020 el Sr. Zozaya fue presidente, director general y representante ejecutivo de Kansas City Southern México, una de las más importantes compañías de transporte ferroviario en México; antes de eso se desempeñó como director jurídico y de relaciones gubernamentales de Exxon Mobile México y también fue director de investigación de la Comisión Federal de Competencia. Tiene además amplia experiencia como abogado corporativo y como ejecutivo.

El Sr. Zozaya fue el primer presidente no estadounidense de la prestigiosa American Chamber México. También ha sido presidente de la Cámara Mexicana de Transporte, y es miembro de diversas asociaciones



como la Asociación Latinoamericana de Transporte Ferroviario, Asociación Nacional de Abogados de Empresa, la Fundación Appleaseed México, la Academia Nacional de Abogados, el Consejo Ejecutivo de Compañías Globales y la Cámara de Comercio México-Estados Unidos.

El Sr. Zozaya obtuvo su grado de abogado por la Universidad Iberoamericana, tiene un posgrado en derecho corporativo por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, y también ha completado programas internacionales para ejecutivos en la Universidad de Thunderbird y el programa de Manejo de Abogados por la Universidad de Yale, entre otros.

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 Belaunzaran 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 focused 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 bachelor's 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 bachelor's 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.

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga (también conocido como Javier Mancera Arrigunaga)

Mr. Mancera is a founding partner at De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C. He is responsible for the area of international trade, strategic planning, and government relations for the firm. Before founding CMM, Mr.



Mancera was director at Public Strategies de México, an international public affairs company. Prior entering the private sector, Mr. Mancera held several high-level government posts. In 1999-2002 he was Trade and Nafta Minister at the Embassy of Mexico in Washington, D.C., where he defended and expanded Mexico's gains under Nafta and helped develop media, government, financial, and business alliances across the U.S. Mr. Mancera also served as senior Nafta counselor at the Mexican Embassy.

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

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

El Sr. Mancera participa en seminarios y conferencias sobre las relaciones comerciales México- EUA y en materia de transición democrática en México. Ha sido maestro de Filosofía Política en la Universidad de Georgetown y ha publicado diversos artículos, incluyendo "El debate sobre Comercio y Medio Ambiente" en Greening the Americas. Es licenciado en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y obtuvo un grado de maestría en la Universidad de Georgetown, en dónde es candidato a doctor en Gobierno.

vesta

¡Gracias!

www.vesta.com.mx