

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

Estados financieros
consolidados condensados
intermedios al 30 de
septiembre de 2019 y 31 de
diciembre de 2018

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(En dólares americanos)

Activos	Notas	30/09/2019 (No Auditado)	31/12/2018
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 110,095,633	\$ 64,483,395
Activos financieros con fines de negociación	6	764,542	724,399
Impuestos por recuperar	7	6,224,542	26,340,810
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	8,130,086	8,130,553
Pagos anticipados		<u>2,500,439</u>	<u>537,428</u>
Total del activo circulante		127,715,242	100,216,585
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	9	1,928,134,121	1,884,621,430
Derechos de uso	10.1	1,218,846	-
Equipo de oficina – Neto		2,981,397	2,490,902
Instrumentos financieros derivados		-	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,449,945</u>	<u>4,376,105</u>
Total del activo no circulante		<u>1,936,784,309</u>	<u>1,893,869,300</u>
Total activos		<u>\$ 2,064,499,551</u>	<u>\$ 1,994,085,885</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 786,133	\$ 4,513,388
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	10.2	544,806	-
Intereses por pagar		2,340,371	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		6,147,668	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		510,337	412,853
Gastos acumulados		<u>3,569,373</u>	<u>3,663,962</u>
Total del pasivo circulante		13,898,688	16,693,922
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	713,585,225	695,284,034
Instrumentos financieros derivados		509,519	-
Cuentas por pagar por contrato de arrendamiento	10.2	724,007	-
Depósitos en garantía recibidos	13.2	13,139,783	13,053,383
Dividendos declarados		25,666,395	-
Impuestos a la utilidad diferidos	14.2	<u>236,498,560</u>	<u>215,350,973</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>990,123,489</u>	<u>923,688,390</u>
Total del pasivo		<u>1,004,022,177</u>	<u>940,382,312</u>
Contingencias y litigios	17		
Capital contable:			
Capital social	12.1	426,300,951	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	12.3	303,741,438	321,021,039
Utilidades retenidas		366,990,373	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	<u>16</u>	5,597,602	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(41,796,327)	(43,938,783)
Valuación de instrumentos financieros derivados		<u>(356,663)</u>	<u>1,666,605</u>
Total del capital contable		<u>1,060,477,374</u>	<u>1,053,703,573</u>
Total		<u>\$ 2,064,499,551</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 condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales (No auditados)

Por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(En dólares americanos)

	Nota	Nueve meses al 30/09/2019	Nueve meses al 30/09/2018	Tres meses al 30/09/2019	Tres meses al 30/09/2018
Ingresos:					
Ingresos por arrendamiento		\$ 108,025,451	\$ 97,569,788	\$ 35,825,569	\$ 33,822,444
Costos de operación de las propiedades:					
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(4,535,510)	(3,235,522)	(1,708,186)	(1,291,838)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	<u>(619,762)</u>	<u>(647,348)</u>	<u>(105,084)</u>	<u>(181,891)</u>
Utilidad bruta		68,886,998	93,686,918	34,012,299	32,348,715
Gastos de administración	13.2	(13,196,363)	(11,566,956)	(4,462,334)	(3,877,999)
Depreciación		(1,006,592)	(366,878)	(403,047)	(143,874)
Otros ingresos y gastos:					
Ingreso por intereses		58,017	254,448	22,073	220,435
Otros gastos e ingresos neto		443,357	481,339	445,671	13,628
Costos por emisión de deuda		-	(139,062)	-	-
Gasto por intereses		(30,057,391)	(25,502,268)	(9,102,284)	(9,795,876)
Utilidad cambiaria		462,347	2,609,356	(1,468,717)	3,633,723
Ganancia en venta de propiedades de inversión		17,920,717	-	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		<u>58,341,552</u>	<u>50,772,494</u>	<u>13,944,263</u>	<u>19,240,193</u>
Total otros ingresos		47,168,599	28,476,307	3,841,096	13,312,103
Utilidad antes de impuestos		135,775,823	110,229,391	32,988,014	41,638,945
(Impuestos) Beneficios a la utilidad	14.1	<u>(50,385,434)</u>	<u>(22,981,950)</u>	<u>(20,576,045)</u>	<u>(2,281,292)</u>
Utilidad del periodo		<u>85,390,389</u>	<u>87,247,441</u>	<u>12,411,969</u>	<u>39,357,653</u>
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>					
- Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados		(2,023,268)	2,338,819	(356,663)	274,890
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras		<u>2,142,456</u>	<u>5,909,240</u>	<u>17,296</u>	<u>12,691,998</u>
Utilidad integral del periodo		<u>\$ 85,509,577</u>	<u>\$ 95,495,500</u>	<u>\$ 12,072,602</u>	<u>\$ 51,794,541</u>
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.1447</u>	<u>\$ 0.146</u>	<u>\$ 0.0214</u>	<u>\$ 0.066</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

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

Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 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
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	-	-	-	1,474,509	-	-	1,474,509
Reserva de pagos basados en acciones	297,786	479,413	-	(777,199)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)
Recompra de acciones	(1,776,315)	(2,596,455)	-	-	-	-	(4,372,770)
Utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,247,441</u>	<u>-</u>	<u>5,909,240</u>	<u>2,338,819</u>	<u>95,495,500</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2018	<u>\$ 438,364,578</u>	<u>\$ 325,153,497</u>	<u>\$ 328,020,865</u>	<u>\$ 3,997,870</u>	<u>\$ (31,423,322)</u>	<u>\$ 2,917,895</u>	<u>\$ 1,067,031,383</u>
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039	\$ 333,833,754	\$ 5,507,719	\$ (43,938,783)	\$ 1,666,605	\$ 1,053,703,573
Dividendos decretados			(52,233,771)				(52,233,771)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	507,967	803,095		(1,311,061)			-
Reserva de pagos basados en acciones				1,400,944			1,400,944
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)					(27,902,950)
Utilidad integral del periodo	<u></u>	<u></u>	<u>85,390,390</u>	<u></u>	<u>2,142,456</u>	<u>(2,023,268)</u>	<u>85,509,578</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 426,300,951</u>	<u>\$ 303,741,438</u>	<u>\$ 366,990,373</u>	<u>\$ 5,597,602</u>	<u>\$ (41,796,327)</u>	<u>\$ (356,663)</u>	<u>\$ 1,060,477,374</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de
flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018
(En dólares americanos)

	30/09/2019	30/09/2018
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 135,775,822	\$ 110,229,391
Ajustes por:		
Depreciación	751,539	366,878
Depreciación por arrendamientos operativos	344,430	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(58,341,552)	(50,772,493)
Efectos de conversión	(462,347)	(2,609,356)
Ingreso por intereses	(58,017)	(254,448)
Gasto por intereses	30,057,391	25,502,268
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	1,400,944	1,474,509
Ganancia en venta de propiedadesde inversión	(17,920,717)	-
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – neto	467	(1,950,809)
Impuestos por recuperar	7,246,339	(14,573,396)
Pagos anticipados	(1,963,011)	(1,221,135)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	3,359,281	(1,573,109)
Gastos acumulados	(94,589)	(14,122,033)
Impuestos a la utilidad pagados	(15,443,461)	(1,675,473)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>84,632,519</u>	<u>48,820,794</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(74,000,185)	(100,618,295)
Venta de propiedades de inversión	109,260,000	-
Adquisición de equipo de oficina	(1,222,034)	(428,434)
Activos financieros con fines de negociación	-	(68,000)
Intereses cobrados	<u>58,017</u>	<u>254,448</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>34,095,798</u>	<u>(100,860,281)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos por arrendamiento	(407,951)	-
Recompra de acciones en tesorería	(27,902,950)	(4,372,770)
Pago de prestamos obtenidos	(210,757,793)	-
Dividendos pagados	(26,567,376)	(47,897,981)
Intereses pagados	(32,918,864)	(24,811,801)
Depósitos en garantía otorgados	(73,840)	120,122
Deposito en garantía cobrados	86,400	1,400,801
Costo en instrumentos financieros	331,729	839,548
Prestamos obtenidos	<u>225,000,000</u>	<u>116,600,000</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>(73,210,645)</u>	<u>41,877,919</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>94,566</u>	<u>9,296,295</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	45,612,238	(865,273)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	<u>65,218,707</u>	<u>91,737,021</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringifo al final del periodo	<u>\$ 110,830,945</u>	<u>\$ 90,871,748</u>
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.		

Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2019 y 2018

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

a. *Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para el año en curso

IFRS 16 Arrendamientos

Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. La IFRS 16 reemplazará la guía de arrendamiento actual que incluye la IAS 17 Arrendamientos y las Interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para los períodos contables que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La fecha de la aplicación inicial de la IFRS 16 para la Entidad será el 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 traslada sustancialmente los requisitos contables del arrendador en la IAS 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Entidad hará uso del expediente práctico disponible en la transición a la IFRS 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la IAS 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos registrados o modificados antes del 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control.

La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- Derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado; y
- Derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Entidad aplicará la definición de un arrendamiento y la guía establecida en la IFRS 16 a todos los contratos de arrendamiento registrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019 (ya sea un arrendador o un arrendatario en el contrato de arrendamiento). Para la aplicación por primera vez de la IFRS 16, la Entidad ha llevado a cabo un proyecto de implementación. El proyecto ha demostrado que la nueva definición en la IFRS 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplan con la definición de un arrendamiento para la Entidad.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos Operativos

La IFRS 16 cambiará la forma en que la Entidad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la IAS 17, que estaban fuera de balance.

En la aplicación inicial de la IFRS 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Entidad:

- a) Reconocerá los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos en el estado consolidado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamientos;
- b) Reconocerá la depreciación de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos por arrendamiento en el estado consolidado de resultados;
- c) Separará la cantidad total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentados dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivo consolidado.

Bajo la IFRS 16, los activos por derecho de uso se someterán a pruebas de deterioro de acuerdo con la IAS 36 Deterioro del valor de los activos. Esto reemplazará el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos de corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Entidad optará por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por la IFRS 16.

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

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo la IFRS 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la IFRS 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015-2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS

23 Costos por préstamos

Las *Mejoras Anuales* incluyen modificaciones a 4 normas:

IAS 12 Impuestos sobre la renta

Las modificaciones aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en resultados, otros ingresos integrales o capital según el lugar en el que la entidad reconoció originalmente las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso, independientemente de si se aplican tasas impositivas diferentes a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

Todas las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2019 y generalmente requieren una aplicación prospectiva. Se permite la aplicación anticipada.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

IAS 23 Costos por Préstamos

Las enmiendas aclaran que, si algún préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta prevista, ese préstamo se convierte en parte de los fondos que la entidad toma prestados en general al calcular la tasa de capitalización sobre préstamos generales.

IFRS 10 Estados financieros consolidados y IAS 28 (modificaciones) Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado o negocio

Las modificaciones a la IFRS 10 y la IAS 28 se refieren a situaciones en las que existe una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de participación, se reconocen en la utilidad de la matriz o pérdida solo en la medida de los intereses de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la nueva medición de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o una *joint venture* que se contabiliza utilizando el método de participación) en el valor razonable se reconocen en la utilidad o pérdida de la matriz anterior solo para el alcance de los intereses de los inversores no relacionados en la nueva asociada o *joint venture*.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido establecida por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los directores de la Compañía anticipan que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros en caso de que surjan tales transacciones.

IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del Impuesto sobre la renta

La IFRIC 23 establece cómo determinar la posición fiscal contable cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos del impuesto sobre la renta. La Interpretación requiere que una entidad:

- Determinar si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evaluar si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:

- En caso de que si, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
- En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

La Interpretación es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Las entidades pueden aplicar la Interpretación con una aplicación retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada sin tener en cuenta las comparativas de forma retrospectiva o prospectiva.

La Entidad no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad.

3. Políticas contables significativas

a. *Declaración de cumplimiento*

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

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

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, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

- Nivel 1 - Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 - Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1,

- sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 - Considera datos de entrada no observables.

c. **Estados financieros intermedios condensados**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de junio de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en ingles), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, excepto por lo que es mencionado en la nota 2.

d. **Bases de consolidación**

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 controla 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 su control se transfiere 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 de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

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 saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2019 (No Auditado)	31/12/2018	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. ⁽¹⁾	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	(1)	(1)	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	(3)	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(2)	(2)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

- (1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.
- (2) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.
- (3) El 28 de agosto de 2018 se creó EnerVesta, S. de R.L. de C.V., sin embargo, la compañía inició sus operaciones en 2019

e. ***Instrumentos financieros***

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

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

f. ***Activos financieros***

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

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

Clasificación de activos financieros

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

costo amortizado:

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

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- 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.

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

g. *Pasivos Financieros*

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

h. *Instrumentos financieros derivados*

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

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

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 14.8. 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.

i. *Contabilidad de coberturas*

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican

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

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

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

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

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

k. ***Equipo de oficina***

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

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

l. ***Efectivo restringido***

El efectivo restringido representa efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos por la Entidad que están disponibles para uso solo bajo ciertas condiciones de acuerdo con el contrato de la deuda a largo plazo firmado por la Entidad (como se menciona en la Nota 10). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo a su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que dichas restricciones se cumplan, por lo tanto, el efectivo restringido a corto plazo fue clasificado dentro del activo a corto plazo dentro del efectivo y equivalentes de efectivo y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

m. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del

reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

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

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

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

o. ***Arrendamientos***

La Entidad ha decidido aplicar la Norma a sus arrendamientos de forma prospectiva.

La Entidad ha decidido no evaluar nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial, y no aplicará esta norma a contratos que no fueron anteriormente identificados como arrendamiento o que contengan un componente de arrendamiento.

- La Entidad como arrendador

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

Los montos por pagar por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el importe de la inversión neta de la Entidad en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se distribuyen en los periodos contables a fin de reflejar una tasa de retorno periódica y constante en la inversión neta de la Entidad con respecto a los arrendamientos.

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

- La Entidad como arrendatario

Los contratos que otorguen a la Entidad el control de un activo identificado, se reconocen como un pasivo por arrendamiento y un activo por derecho de uso.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento; y considera los siguientes pagos:

- Pagos fijos;
- Pagos que se esperan hacer por ejercer una extensión, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Pagos por arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa;
- Importes que se esperan pagar como garantías de valor residual;
- El precio pactado de ejercer una opción de compra, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;
- Penalizaciones pactadas por ejercer una opción de terminación anticipada, en caso de tener certeza razonable de ejercerla;

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una base constante sobre el saldo remanente del pasivo.

Los gastos financieros se cargan directamente a resultados, a menos que puedan ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso se capitalizan conforme a la política contable de la Entidad para los costos por préstamos. Los pagos de renta variables se reconocen en resultados en los períodos en que se incurren. Los incrementos de renta asociados directamente a un índice o tasa serán considerados para realizar una remediación del pasivo por arrendamiento.

El activo por derecho de uso de los bienes arrendados se calcula inicialmente al costo, y considera los siguientes conceptos:

- Medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- Incentivos recibidos;
- Costos directos iniciales;
- Pagos de arrendamiento realizados antes o a la fecha de comienzo del arrendamiento;
- Estimaciones de desmantelamiento

El activo por derecho de uso se mide posteriormente a su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro.

La Entidad puede elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo del arrendamiento, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos (esta elección es hecha sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento)

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

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

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

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

q. ***Costos por préstamos***

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

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

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

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

r. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

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

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos

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

u. ***Provisiones***

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

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

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

La preparación de los estados financieros consolidados, así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 3, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

periodos.

- **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 14.

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

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, incluyendo efectivo restringido. 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:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 109,696,955	\$ 64,434,016
Efectivo restringido	<u>398,678</u>	<u>49,379</u>
	110,095,633	64,483,395
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 110,830,945</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 son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

6. Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Entidad utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron

adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales.

7. Impuestos por recuperar

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 472,636	\$ 11,008,204
ISR por recuperar	-	7,000,756
ISR por dividendos por recuperar	5,466,605	8,202,066
Otras cuentas por cobrar	<u>285,301</u>	<u>129,784</u>
	<u>\$ 6,224,542</u>	<u>\$ 26,340,810</u>

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
0-30 días	\$ 6,582,724	\$ 6,944,766
30-60 días	237,866	373,514
60-90 días	457,262	229,724
Más de 90 días	<u>852,234</u>	<u>582,549</u>
Total	<u>\$ 8,130,086</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 81% y 85% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 3% y 5% del total el saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 6% y 3% del total del saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 18% y 7% del total el saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

- b. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es de \$585,890(No auditado) y \$350,314, respectivamente.

- c. Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, uno de los clientes de la Entidad representan el 28% ó \$2,250,137 (No auditado) y el 23% ó \$1,883,826, respectivamente, del saldo de

cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6% y el 6% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

d. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tiene una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 19 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

e. 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:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Mas de un año	\$ 142,222,183	\$ 131,017,926
Mas de un año pero menos de tres años	249,280,874	230,133,415
Mas de tres años pero menos de cinco años	236,911,465	239,526,395
Mas de cinco años	<u>138,099,572</u>	<u>128,475,873</u>
	<u>\$ 766,514,094</u>	<u>\$ 729,153,609</u>

9. **Propiedades de inversión**

La Entidad usa 2 valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados (“NOI” por sus siglas en Ingles), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No Auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	19Q3: 9.25% -12.85% 18Q4: 9.40%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	19Q3: 8.80% -9.78% 19Q4: 8.25%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 19Q3: 4.0% - 4.01% 18Q4: 4.0% U.S.: 19Q3: 2.1% -2.2% 18Q4: 2.2%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	19Q3: 19.85- 20.62 18Q4: 20.35	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre 19Q3 \$118,683 18Q4 \$107,599	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:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Terreno y construcción	\$ 1,820,946,313	\$ 1,817,308,000
Inversión en infraestructura	34,654,752	28,193,736
Reserva territorial	<u>109,275,000</u>	<u>92,523,000</u>
	1,964,876,065	1,938,024,736
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(36,741,943)</u>	<u>(53,403,306)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,928,134,121</u>	<u>\$ 1,884,621,430</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,884,621,430	\$ 1,701,006,371
Venta de propiedades inversión	(91,339,283)	-
Adiciones	73,975,477	138,831,289
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2,510,237	(8,039,032)
Ganancia por revaluación	<u>58,366,260</u>	<u>52,822,802</u>

Saldo al final del periodo \$ 1,928,134,121 \$ 1,884,621,430

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 30 de septiembre de 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 35 años al 30 de septiembre de 2019). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino 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 39 años. La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,867,577 pies cuadrados (2,725,407 metros cuadrados) y 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.6% y 91.8%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 812,958 pies cuadrados (75,526 metros cuadrados) y 1,041,753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 2.77% y 3.49% del total del área rentable de la Entidad.

El 6 de mayo de 2019, Vesta firmó un acuerdo para vender una cartera de propiedad industrial de 1.6 millones de pies cuadrados ubicada en Querétaro y Toluca por un total de US \$ 109.3 millones, excluyendo las tarifas de transacción y los costos relacionados con impuestos. Vesta también celebró un acuerdo de servicios con el comprador para proporcionar administración de la propiedad de la cartera vendida. La transacción fue aprobada por la Comisión Mexicana de Defensa de la Competencia (COFECE) el 6 de mayo de 2019.

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	30 de junio 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 total	\$ <u>1,563,276</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>1,563,276</u>

Depreciación por derechos de uso				30 de septiembre de
	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	2019
Propiedades	\$ -	\$ (273,906)	\$ -	\$ (273,906)
Equipo de transporte y oficina	-	(70,524)	-	(70,524)
Depreciación acumulada	-	(344,430)	-	(344,430)
Total	\$ 1,563,276	\$ (344,430)	\$ -	\$ 1,218,846

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de		Intereses pagados	Pagos	30 de
	2019	Altas			Bajas
Pasivo por arrendamiento	\$ 1,563,276	\$ -	\$ 113,488	\$ (407,951)	\$ 1,268,813

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	
No mayor a un año	\$ 539,925
De un año a 5 años	936,228
Más de 5 años	-
	<u>1,476,153</u>
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(207,340)</u>
Total pasivo por arrendamiento	\$ <u>1,268,813</u>

11. Deuda a largo plazo

El 02 de Agosto de 2019, la Entidad celebró un contrato deuda a cinco años con varias instituciones financieras por \$80,000,000 (“Nuevo crédito sindicado”) recibiendo los recursos el mismo día, con vencimiento el 02 de Agosto de 2024. Devengara intereses trimestralmente sobre el saldo insoluto a tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de Pagarés Senior de 10 años RC y una serie RD de 12 años de Pagarés Senior con varias instituciones financieras, por un monto agregado de \$ 70,000,000 y \$ 15,000,000, respectivamente. Cada una de las notas de la Serie RC y las notas de la Serie RD tienen intereses sobre el saldo impago 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 devengará intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

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

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

El 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 el 24 de junio de 2019. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 30 de junio de 2019 no ha sido utilizada.

El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016.

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

Loan	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2019	31/12/2018
Syndicated Loan	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ -	\$ 150,000,000
MetLife 10-year	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-year	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	46,742,207	47,376,981
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-year	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-year	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	26,600,000	26,600,000
Scotiabank	30,000,000	Tasa Variable	(6)	Agosto 2019	-	-
Banamex	30,000,000	Tasa Variable	(7)	Septiembre 2019	-	-
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(8)	Junio 2029	70,000,000	-
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(9)	Junio 2031	15,000,000	-
Nuevo credito sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(10)	Agosto 2024	<u>80,000,000</u>	<u>-</u>
					721,342,207	706,976,981
Menos: Proción circulante					(786,133)	(4,513,388)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(6,970,849)</u>	<u>(7,179,559)</u>
Total deuda a largo plazo					\$ <u>713,585,225</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) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad. En marzo 2018 se contrató una línea adicional de credito por 26.6 millones que vencen el 1 de agosto de 2026 y se paga una tasa anual fija de 4.75%.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.

- (4) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (6) Pagaré a Scotiabank, que devenga intereses utilizando la tasa LIBOR más un margen aplicable de 3 puntos porcentuales(el promedio de tasa anual efectiva de 5.27% en 2019), que vencen el 23 de agosto de 2019.
- (7) Pagaré a Banamex, que devenga intereses utilizando la tasa LIBOR más un margen aplicable de 110 puntos base (el promedio de tasa anual efectiva de 3.37% en 2019), que vencen el 20 de septiembre de 2019.
- (8) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de bonos senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos prestamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo solo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de de estos pagarés.
- (9) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de bonos senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos prestamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo solo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de de estos pagarés.
- (10) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

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 30 de junio de 2019.

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

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

A partir de September de 2020	\$	786,133
A partir de September de 2021		1,264,015
A partir de September de 2022		47,844,590
A partir de September de 2023		4,293,051
Despues		667,154,417
Menos: Costo de emisión directa		<u>(6,970,849)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>714,371,358</u>

12. Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	<u>2019 (No auditado)</u>		<u>2018</u>	
	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Importe</u>
Fixed capital				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Variable capital				
Series B	<u>573,449,946</u>	<u>426,297,255</u>	<u>591,409,572</u>	<u>435,609,543</u>
Total	<u>\$ 573,454,946</u>	<u>\$ 426,300,951</u>	<u>591,414,572</u>	<u>\$ 435,613,239</u>

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

2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 las acciones en tesorería son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones en tesorería (1)	28,899,455	37,831,460
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>5,626,212</u>	<u>2,480,091</u>
Total de acciones en tesorería	<u>34,525,667</u>	<u>40,311,551</u>

- 1) El Consejo de Administración aprobó el 25 de octubre de 2018 la cancelación de 25,269,045 acciones que habían sido recompradas por la Entidad bajo el programa de recompra de acciones. El 10 de diciembre de 2018, la entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

(CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores.

- 2) El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció junto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver nota 16), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 31 de diciembre de 2017	600,267,388	439,843,107	327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones	<u>(9,420,604)</u>	<u>(4,527,654)</u>	<u>(6,728,913)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 591,414,572</u>	<u>\$ 435,613,239</u>	<u>\$ 321,021,039</u>
Acciones adjudicadas	976,400	507,967	803,095
Recompra de acciones	<u>(18,936,025)</u>	<u>(9,820,254)</u>	<u>(18,082,697)</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2019	<u>\$ 573,454,946</u>	<u>\$ 426,300,951</u>	<u>\$ 303,741,438</u>

4. Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000. Los dividendos serán pagados en efectivo en forma trimestral por un monto equivalente a \$251,996,512 pesos el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo.

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

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

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

5. Utilidad por acción

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

	2019 (No auditado)	2018
Utilidad básica por acción		
Utilidad atribuible a las acciones	\$ 84,576,047	\$ 92,675,577

ordinarias en circulación (1)

Número de acciones promedio ponderado	584,328,064	597,380,020
---------------------------------------	-------------	-------------

Utilidad básica por acción	0.1447	0.155
----------------------------	--------	-------

Utilidad diluida por acción

Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)

\$ 85,390,389	\$ 93,060,330
---------------	---------------

Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo

589,954,276	599,860,111
-------------	-------------

Utilidad diluida por acción	0.1447	0.155
-----------------------------	--------	-------

(1) Utilidad del ejercicio	\$ 85,390,389	\$ 93,060,330
----------------------------	---------------	---------------

Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo

<u>814,342</u>	<u>384,753</u>
----------------	----------------

Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ 84,576,047</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. Costos de operación de las propiedades y gastos de administración

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

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

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 1,187,463	\$ 986,843	\$ 427,147	\$ 350,539
Seguros	311,411	282,388	107,828	107,911
Mantenimiento	716,104	693,042	241,138	287,256
Mantenimiento estructural	77,289	142,881	23,941	23,458
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>2,243,243</u>	<u>1,130,368</u>	<u>908,132</u>	<u>522,674</u>
	<u>\$ 4,535,510</u>	<u>\$ 3,235,522</u>	<u>\$ 1,708,185</u>	<u>\$ 1,291,838</u>

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

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 216,262	\$ 222,328	\$ 35,164	\$ 57,526

Seguros	17,330	36,754	1,911	9,303
Mantenimiento	56,872	72,067	9,959	28,841
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>329,298</u>	<u>316,199</u>	<u>58,050</u>	<u>86,222</u>
	<u>619,762</u>	<u>647,348</u>	<u>105,085</u>	<u>181,892</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 5,155,272</u>	<u>\$ 3,882,870</u>	<u>\$ 1,813,270</u>	<u>\$ 1,473,730</u>

b. Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 709,019	\$ 862,380	\$ 276,746	\$ 145,259
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,149,474	1,296,115	306,981	551,472
Honorarios por valuación y otros	350,576	304,294	110,332	90,630
Beneficios directos a empleados y otros	8,762,981	6,369,747	3,015,588	2,090,857
Otros gastos de administración	153,734	1,182,214	78,553	471,079
Gastos bursátiles	-	77,697	-	25,946
	<u>11,125,784</u>	<u>10,092,447</u>	<u>3,788,200</u>	<u>3,375,243</u>
Incentivo a largo plazo - Nota 15	<u>2,070,579</u>	<u>1,474,509</u>	<u>674,134</u>	<u>502,756</u>
	<u>\$ 13,196,363</u>	<u>\$ 11,566,956</u>	<u>\$ 4,462,334</u>	<u>\$ 3,877,999</u>

14. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR la tasa fue del 30%.

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres Meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres Meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
ISR gasto:				
Corriente	\$ 29,838,062	\$ 26,111,553	\$ 6,397,510	\$(15,076,784)
Diferido	<u>20,547,372</u>	<u>(3,129,603)</u>	<u>14,178,535</u>	<u>12,795,492</u>
Total impuesto a la utilidad	<u>\$ 50,385,434</u>	<u>\$ 22,981,950</u>	<u>\$ 20,576,045</u>	<u>\$ (2,281,292)</u>

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

	30/09/2019 (No auditado)	31/12/2018
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (235,935,483)	\$ (215,221,274)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	598,913
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(843,149)</u>	<u>(728,612)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (236,778,631)</u>	<u>\$ (215,350,973)</u>

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada. La tasa efectiva difiere de la tasa fiscal principalmente por el impacto de la apreciación del peso durante el periodo comparado con el dólar, el cual tuvo un impacto en la base fiscal de los activos de la Entidad los cuales para efectos fiscales se encuentran valuados en pesos.

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

30/09/2019 31/12/2018

	(No auditado)	
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (215,350,973)	\$ (204,205,361)
Movimientos incluidos en resultados	(20,547,372)	(13,091,239)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(600,218)</u>	<u>1,945,627</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (236,498,560)</u>	<u>\$ (215,350,973)</u>

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

15.1 Compensación del personal clave de la administración

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño de los individuos y las tendencias del mercado. La remuneración del personal clave de la administración durante el año fue la siguiente:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 3,744,481	\$ 3,933,555	\$ 1,294,698	\$ 1,475,654
Gasto por compensación basada en acciones	<u>2,070,579</u>	<u>1,474,509</u>	<u>674,134</u>	<u>502,756</u>
	<u>\$ 5,815,060</u>	<u>\$ 5,408,064</u>	<u>\$ 1,968,832</u>	<u>\$ 1,978,410</u>

16. Pagos basados en acciones

a. Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

- i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.
- ii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán premios en efectivo. Las acciones otorgadas se aportan a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (15 ejecutivos durante 2018). 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.

Parámetros del plan (No auditado)

Año	Acciones a Largo plazo (No auditado)	Acciones entregadas Acumuladas (No auditado)	Acciones pendientes de entrega (No auditado)	MIN	Objetivo	MAX
-----	--	---	---	-----	----------	-----

2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(898,217)	449,109	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	(527,291)	1,054,583	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	<u>4,176,478</u>	<u>-</u>	<u>4,176,478</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>7,105,677</u>	<u>(1,425,508)</u>	<u>5,680,170</u>			

- i. Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años varían de 695,215 a 1,738,037 acciones, al nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año. Para 2018 los parámetros del plan cambiaron como se muestra en el punto ii.anterior.
- ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

b. Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2018, se otorgaron un total de 3,379,720 acciones.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación.

c. Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2018 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	<u>\$ 2,070,579</u>	<u>\$ 1,474,509</u>	<u>\$ 674,134</u>	<u>\$ 502,756</u>

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

d. Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen un total de 5,680,170 (no auditadas) y 2,480,091 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 17 meses.

e. Administración del riesgo de tasas de interés

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

f. Instrumentos financieros

Contratos de swap de tasa de interés

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada 2019	Valor principal nacional 2019	Activos de valor razonable (pasivos) 2019
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	\$ 1.646	\$ 80,000,000	\$ 509,519

Como se menciona en la nota 10, la Entidad pagó anticipadamente el préstamo sindicado por un monto de \$ 80,000,000 ,el 02 de agosto de 2019.

	Tasa de interés fija contratada 2018	Valor principal nacional 2018	Activos de valor razonable (pasivos) 2018
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	\$ 1.944	\$ 150,000,000	\$ 2,380,863

Como se menciona en la nota 11, la Entidad pagó anticipadamente el préstamo sindicado por un monto de \$ 150,000,000 ,el 24 de junio de 2019, por lo que la entidad está en proceso de cancelación de la cobertura de flujo de efectivo anterior.

17. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 41 y 35 años respectivamente.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2019, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *