

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000] Información general sobre estados financieros	14
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	17
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	19
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	20
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto	22
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	24
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior	27
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera	30
[700002] Datos informativos del estado de resultados	31
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	32
[800001] Anexo - Desglose de créditos	33
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	35
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	36
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados	37
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	43
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos	47
[800500] Notas - Lista de notas.....	48
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	105
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	122

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

2019: finalizamos la década y esperamos la próxima

2019 ha finalizado, y con él, una década de logros emocionantes. Me gustaría tomar esta carta para celebrar nuestro progreso en los últimos 10 años y mirar hacia el futuro en el que buscamos nuevas oportunidades con base en nuestra planificación estratégica. Logramos con éxito nuestros objetivos del Plan Vesta Visión 2020. Luego establecimos rápidamente importantes objetivos a corto, mediano y largo plazo para impulsar la próxima fase de crecimiento de Vesta, como se describe en nuestro nuevo plan estratégico “*Level 3 Strategy*” que presentamos y comenzamos a ejecutar con éxito hace poco más de seis meses. Aunque, sin duda, seguiremos enfrentando condiciones macroeconómicas y geopolíticas complejas en los próximos años, hemos anticipado estos obstáculos al establecer una base sólida a través de nuestra estrategia a largo plazo.

Me complace informar que el plan “*Level 3 Strategy*” de Vesta sigue en camino, habiendo logrado éxitos clave durante la segunda mitad del año, que incluyen: 1) la venta exitosa de un portafolio que totaliza 1.6 millones de pies cuadrados por US \$ 109.3 millones; 2) incorporar nuevos mercados a nuestro portafolio, como Guadalajara y Monterrey, mediante la adquisición estratégica de terrenos con fuertes atributos para apoyar las operaciones de comercio electrónico de última milla; 3) refinanciar la deuda de Vesta sin vencimientos en los próximos cinco años y extender nuestro vencimiento promedio ponderado a 7 años; 4) recomprar 22.7 millones de acciones bajo el programa de recompra de acciones de Vesta durante 2019; 5) lanzar cuatro nuevos parques industriales en todo el país; y 5) ampliar y profundizar nuestro compromiso con la plataforma ESG de Vesta al unirnos a las mejores compañías de su clase que comprenden el índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance, así como celebrar nuestro primer Vesta Challenge anual.

Vesta entregó resultados sólidos para los accionistas en 2019 a pesar de las condiciones macroeconómicas volátiles, con un rendimiento anual total del 37.3% en dólares para los accionistas gracias a la sólida apreciación del precio de las acciones y un rendimiento de dividendos saludable, así como un aumento del 10.4% en el NAV por acción para el año.

La actividad de arrendamiento de 2019 alcanzó 4.4 millones de pies cuadrados, en línea con la dinámica general del mercado. Si bien la actividad en la región Norte fue sólida durante todo el año, el ritmo se desaceleró en la región del Bajío. Las renovaciones se mantuvieron sólidas, representando casi el 70% de la actividad total de arrendamiento, mientras que el 30% restante de los nuevos arrendamientos fue menor de lo que habíamos previsto, principalmente debido a la baja demanda histórica en la región del Bajío. Esto condujo a una disminución en nuestra tasa de ocupación del portafolio estabilizado, que terminó el año en 94.6%.

En cuanto a las métricas financieras clave, los ingresos de 2019 aumentaron 8.8% año contra año a US\$ 144.37 millones, excediendo el rango superior de nuestra guía ajustada para el año, mientras que el margen NOI y EBITDA estuvieron en línea con la guía de 95.0% y 84.1%, respectivamente. El FFO antes de impuestos aumentó 6.0% a US\$ 82.22 millones en 2019, mientras que el FFO antes de impuestos por acción finalizó el año en US\$ 0.14. Es importante tener en cuenta que continuaremos adquiriendo acciones de Vesta a precios atractivos siempre que nuestras acciones se encuentren en descuento en relación con el NAV. Hasta la fecha, hemos recomprado US\$ 68.8 millones de acciones bajo el programa de recompra de Vesta, que finalmente serán canceladas.

En el próximo año, planeamos reforzar nuestros esfuerzos de ESG y hacer más contribuciones positivas a nuestra sociedad, las comunidades donde tenemos presencia y a nuestro medio ambiente, reduciendo el impacto de nuestros desarrollos y nuestras operaciones. Por lo tanto, hemos alineado nuestras iniciativas ESG con el plan “*Level 3 Strategy*” de Vesta, reforzando las alianzas con programas relacionados que benefician a una amplia gama de partes interesadas y aprovechar nuestro éxito en el *Vesta Challenge* para recaudar fondos para caridad.

Como una compañía totalmente integrada que está estableciendo los más altos estándares de propiedad, administración, adquisición, venta, desarrollo y reurbanización de propiedades industriales, Vesta sigue comprometida con la transformación del panorama inmobiliario industrial de México. Brindaremos un desempeño financiero sólido y sostenible aprovechando nuestro profundo conocimiento del mercado para anticipar de manera efectiva las tendencias y aprovechar oportunidades interesantes, como las relacionadas con el crecimiento del comercio electrónico, y mantener nuestra posición como uno de los mejores administradores de bienes raíces industriales de México.

Por lo tanto, estoy extremadamente orgulloso de liderar nuestro equipo de los mejores y más brillantes de la industria. Juntos estamos alineados en la ejecución exitosa de nuestra estrategia y continuaremos prevaleciendo contra los desafíos mientras creamos valor para nuestros inversores, nuestros clientes y nuestro equipo. Espero con emoción otra excelente década colmada de trabajo duro y excelentes resultados.

Mi sincero agradecimiento por el valioso y continuo apoyo de la comunidad inversora.

Lorenzo D Berho
CEO

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 31 de diciembre de 2019, Vesta contaba con 184 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 14 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.76 millones m² (29.8 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Datos relevantes

- Los ingresos de fin de año excedieron el rango superior del *guidance* de la Compañía para 2019, llegando a US\$ 144.37 millones; un aumento anual de 8.8%, mientras que los márgenes de NOI y EBITDA estuvieron en línea con la guía anual, en 95.0% y 84.1%, respectivamente.
- El NAV por acción aumentó 10.4% a US\$ 2.34 en el 4T19, de US\$ 2.12 en 4T18, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 8.3% año contra año, de US\$ 0.1293 en 2018 a US\$ 0.1400 a fines de 2019.
- La renta por pie cuadrado aumentó 6.9% durante todo el año de 2019 a US\$ 0.42, de US\$ 0.39 a fines de 2018.
- Durante el cuarto trimestre, Vesta adquirió terrenos en Monterrey a través de un proyecto de reurbanización en el cual la Compañía espera construir dos edificios en aproximadamente 500,000 pies cuadrados con una inversión total de US\$ 22 millones. Además, durante el trimestre, Vesta adquirió 34.4 hectáreas de tierra en Tijuana, actualmente una de las regiones con fuerte actividad de arrendamiento, donde Vesta espera construir aproximadamente siete edificios con una inversión total prevista de alrededor de US\$ 62 millones.
- Durante 2019, la Compañía compró un total de US\$ 22.7 millones de acciones. Vesta ha comprado US\$ 68.8 millones de acciones desde que inició su programa de recompra en 2016, las cuales serán canceladas en los próximos meses.
- La actividad de arrendamiento alcanzó 80,174 m² (862,987 ft²) durante el 4T19, con 19,491 m² (209,802 ft²) proveniente de nuevos contratos con clientes existentes y 60,683 m² (653,185 ft²) de renovaciones de contrato.
- En el cuarto trimestre de 2019, Vesta comenzó la construcción de un nuevo edificio en Guadalajara por un total de 405,509 pies cuadrados con una inversión total de US\$ 19.4 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo del 4T19 de Vesta totalizó 70,855 m² (762,674 ft²) con una inversión total esperada de US\$ 36.8 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.8% para los proyectos en desarrollo del 4T19.
- Los nuevos edificios entregados durante el 4T19 ascendieron a 42,344 m² (455,792 ft²) de GLA, principalmente edificios inventario en las regiones de Tijuana y San Luis Potosí, a excepción de la expansión del BRP, cliente existente de Vesta en Juárez.
- El portafolio total finalizó el año con 2,767,772 m² (29,792,047 ft²) y una ocupación del 91.7%. El portafolio estabilizado de Vesta creció a 2,673,700 m² (28,779,464 ft²) en el 4T19, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 94.7%.

Guía 2020

Vesta espera que los ingresos por rentas incrementen entre 4% a 5% en 2020, con un margen NOI de 94% y un margen EBITDA de 83%. Es importante mencionar que la venta de mayo 2019 que realizó la Compañía está reflejada en el *guidance* 2020. El reciclaje de activos sigue siendo un componente integral de la estrategia de la Compañía para generar valor, mantener un balance sólido y flexibilidad financiera para financiar nuevas inversiones de alto retornos.

Indicadores Financieros (millones)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
NOI	33.78	33.48	0.9	137.10	127.82	7.3
<i>Margen NOI %</i>	<i>93.0%</i>	<i>95.4%</i>		<i>95.0%</i>	<i>96.3%</i>	
UAFIDA	29.07	29.24	-0.6	121.38	112.83	7.6
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>80.1%</i>	<i>83.3%</i>		<i>84.1%</i>	<i>85.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0507</i>	<i>0.0483</i>	5.0	<i>0.2067</i>	<i>0.1881</i>	9.9
Utilidad Integral Consolidada	47.55	(7.95)	na	133.91	87.54	na
FFO Antes de Impuestos	19.40	19.58	(0.9)	82.22	77.54	6.0
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0338</i>	<i>0.0323</i>	4.6	<i>0.1400</i>	<i>0.1293</i>	8.3
FFO	11.57	23.80	(51.4)	44.55	55.64	(19.9)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0202</i>	<i>0.0393</i>	(48.7)	<i>0.0759</i>	<i>0.0928</i>	(18.2)
UPA	0.0829	(0.0131)	na	0.2280	0.1459	na
Acciones (promedio)	573.45	605.62	(5.3)	587.21	599.86	-2.1

- Los ingresos por rentas incrementaron 3.5% a US\$ 36.31 millones en el 4T19 de US\$ 35.09 millones en el 4T18. Esto se debe principalmente al incremento en renta por pie cuadrado es espacios ocupados durante el cuarto trimestre.
- El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incremento 0.9% a US\$ 33.78 millones en el 4T19 comparado con US\$ 33.48 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 93.0% en el cuarto trimestre de 2019, un decrementó de 237 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en los impuestos de la propiedad, mantenimiento, pagos ejecutados durante el cuarto trimestre que no se realizaron durante el año y un aumento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incremento 0.6% a US\$ 29.07 millones en 4T19, comparado con los US\$ 29.24 millones en el cuarto trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 80.1% en el 4T19, un decremento de 326 puntos base, debido a la venta del portafolio la cual resultó en menores ingresos durante el trimestre y un incremento en los gastos de administración resultado de los pagos de aguinaldo y la reserva de PTU que se realizó durante el último trimestre de 2019.
- Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 4T19 disminuyeron 0.9%, a US\$ 19.40 millones de US\$ 19.58 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0338 en 4T19, comparado con US\$ 0.0323 para el 4T18, un incremento de 4.6%. FFO después de impuestos fue US\$ 11.57 millones en el 4T19, comparado con US\$ 23.80 millones durante 4T18. El decremento se debe a mayores impuestos corrientes resultado de la apreciación del peso.
- La ganancia consolidada para el 4T19 fue de US\$ 49.45 millones, contra una ganancia de US\$ 7.95 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente a una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión y menores impuestos resultado de impuestos diferidos positivos durante el 4T18.
- Al cierre del 31 de diciembre 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.99 billones, un incremento de 5.5% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Resumen financiero del cuarto trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios consolidados condesados adjuntos han sido preparados de acuerdo con el International Accounting Standard ("IAS") 34 Reportes Financieros Intermedios. Los estados financieros consolidados anuales de Vesta han sido preparados de acuerdo con las Normas Financieras Internacionales (sus siglas en inglés "IFRS") emitidas por el IASB.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del cuarto trimestre de 2019 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.99)	(1.79)	66.4	(8.14)	(5.68)	43.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.53)	(1.61)	56.9	(7.27)	(4.85)	49.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.45)	(0.18)	151.2	(0.87)	(0.83)	5.6
Utilidad bruta	33.33	33.30	0.1	136.22	126.99	7.3
Ingreso Neto Operativo	33.78	33.48	0.9	137.10	127.82	7.3

Los ingresos al 4T19 por arrendamiento incrementaron 3.5% a US\$ 36.31 millones comparados con US\$ 35.09 millones al cierre del cuarto trimestre de 2018. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.22 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.79 millones, o 7.9%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el cuarto trimestre del 2018 y se rentaron en el cuarto trimestre de 2019; [ii] US\$ 0.90 millones o un incremento de 2.6% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un incremento de US\$ 0.20 millones, o 20.6% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; [iv] un incremento de US\$ 0.08 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [v] un incremento de US\$ 0.06 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.72 millones, o 4.9%, derivado de la venta de propiedades realizadas durante el año; [ii] una disminución de US\$ 0.90 millones, o 2.6%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 4T19; y [iii] una disminución de US\$ 0.19 millones, o 0.6%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 4T19 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

84.7% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), el cual disminuyó de 86.1% en el cuarto trimestre de 2018. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 4T19 fueron de US\$ 2.99 millones comparado con US\$ 1.79 millones en el 4T18, lo que representa un incremento de US\$ 1.19 millones, o de 66.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el cuarto trimestre del 2019 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.53 millones, mientras que en el mismo periodo del 2018 ascendió a US\$ 1.61 millones. El incremento se atribuye principalmente al incremento en los impuestos de las propiedades, mantenimiento, pagos ejecutados durante el 4T que no fueron realizados durante el año y un incremento en la provisión de cuentas por pagar.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 4T19 aumentaron a US\$ 0.45 millones comparado con US\$ 0.18 del mismo periodo de 2018. Este incremento se explica por la entrega de tres parques industriales de Vesta: Querétaro, San Luis Potosí y Aguascalientes, los cuales comenzaron su operación, pero la mayor parte de los edificios no se han ocupado o construido.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 0.9% a US\$ 33.78 millones en el cuarto trimestre mientras el margen de NOI decreció 237 puntos base a 93.0% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Gastos de Administración

12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Gastos de administración	(4.95)	(4.53)	9.4	(17.63)	(16.09)	9.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.47)	49.3	(2.79)	(1.93)	44.3
Depreciación	(0.42)	(0.20)	111.6	(1.49)	(0.57)	160.8
UAFIDA	29.07	29.24	(0.6)	121.38	112.83	7.6

Los gastos de administración del 4T19 fueron de US\$ 4.95 millones comparados con los US\$ 4.53 millones del cuarto trimestre del 2018, lo que representa un incremento de 9.4%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en aguinaldos y provisión de PTU que se realizó durante el 4T.

En el cuarto trimestre de 2019 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.70 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del cuarto trimestre de 2019 fueron de US\$ 0.42 millones comparados con US\$ 0.20 millones del cuarto trimestre de 2018 a causa de la creciente base de propiedades.

UAFIDA

La UAFIDA disminuyó 0.6% a US\$ 29.07 millones en 4T19, de US\$ 29.24 millones en 4T18, mientras que el margen UAFIDA disminuyó 326 puntos base a 80.1%, comparado al mismo periodo del año pasado de 83.3%. El decremento se debe a una disminución en los ingresos resultado de la venta del portafolio mientras que el margen de gastos de administración aumentó.

Otros ingresos y gastos

12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.18	(90.3)	0.07	0.43	na
Otros ingresos	0.85	(0.01)	na	1.05	0.48	120.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(9.67)	(9.65)	0.1	(39.16)	(35.16)	11.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.69	(3.33)	na	2.16	(0.72)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	-	na	17.92	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	27.72	2.05	na	86.06	52.82	62.9
Total otros (gastos) ingresos	20.62	(10.76)	na	68.10	17.72	284.3

Otros ingresos y gastos al cierre del cuarto trimestre de 2019 resultaron en un ingreso de US\$ 20.62 millones comparado con una pérdida de US\$ 10.76 millones al cierre del cuarto trimestre del 2018. El incremento se atribuye principalmente a una mayor ganancia en revaluación de propiedades de inversión.

Los ingresos por intereses decrecieron a US\$ 0.02 millones en el cuarto trimestre de 2019, debido al uso de la caja durante el trimestre lo que decreció el interés.

Otros ingresos incrementaron a US\$ 0.85 millones en el 4T19, debió a una actualización de devolución de impuestos.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.67 millones, al cierre del cuarto trimestre de 2019 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda.

La ganancia cambiaria durante el cuarto trimestre de 2019 fue de US\$ 1.69 millones comparada con una pérdida del cuarto trimestre del 2018 de US\$ 3.33 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 3T19. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 4T19, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 4T19 resultó en una ganancia de US\$ 27.72 millones comparado con ganancia de US\$ 2.05 millones en el 4T18. Dicho incremento es el resultado de valuar alguna de la tierra existente a valor de mercado en cambio de valuar la a costo, derivado de una política interna de la Compañía la cual expresa que después de cuatro años la tierra debe de ser valuado en línea con el valor de mercado.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	48.57	17.82	172.7	185.20	128.04	44.6
Impuestos a la utilidad	(0.20)	(12.00)	(98.3)	(50.59)	(34.98)	44.6
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	na	(37.67)	(21.89)	na
Impuesto Diferido	7.63	(16.22)	na	(12.92)	(13.09)	(1.3)
Utilidad del periodo	48.37	5.81	na	134.61	93.06	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.47	(1.25)	na	(1.55)	1.09	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.29)	(12.52)	na	0.85	(6.61)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	47.55	(7.95)	na	133.91	87.54	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del cuarto trimestre de 2019 fue de US\$ 48.57 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 17.82 millones del cuarto trimestre de 2018.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 0.20 millones al cierre del cuarto trimestre de 2019 comparado con un gasto de US\$ 12.00 millones al cierre del cuarto trimestre de 2018. El impuesto corriente del 4T19 alcanzó US\$ 7.83 millones, comparado con una ganancia de US\$ 4.22 millones del cuarto trimestre de 2018. Este decremento en el impuesto corriente del 4T19 se debe a la apreciación del peso lo que genero un impuesto por efectos cambiarios negativo.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del cuarto trimestre del 2019 y del 2018; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el cuarto trimestre 2019 fue de US\$ 48.37 millones, comparado con una ganancia de US\$ 5.81 millones en el cuarto trimestre de 2018.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del cuarto trimestre del 2019, registramos una ganancia integral de US\$ 47.55 millones comparada con una ganancia de US\$ 7.95 millones al cierre del 2018, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 0.47 millones resultado de la ganancia en instrumentos derivados financieros y fue compensado por una pérdida de US\$ 1.29 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

12 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.99)	(1.79)	66.4	(8.14)	(5.68)	43.4
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.53)	(1.61)	56.9	(7.27)	(4.85)	49.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.45)	(0.18)	151.2	(0.87)	(0.83)	5.6
Utilidad bruta	33.33	33.30	0.1	136.22	126.99	7.3
Ingreso Neto Operativo	33.78	33.48	0.9	137.10	127.82	7.3
Gastos de administración	(4.95)	(4.53)	9.4	(17.63)	(16.09)	9.5
Plan de compensación a largo plazo	(0.70)	(0.47)	49.3	(2.79)	(1.93)	44.3
Depreciación	(0.42)	(0.20)	111.6	(1.49)	(0.57)	160.8
UAFIDA	29.07	29.24	(0.6)	121.38	112.83	7.6
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.02	0.18	(90.3)	0.07	0.43	na
Otros ingresos	0.85	(0.01)	na	1.05	0.48	120.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	(0.14)	(100.0)
Gastos por intereses	(9.67)	(9.65)	0.1	(39.16)	(35.16)	11.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	1.69	(3.33)	na	2.16	(0.72)	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00		na	17.92	-	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	27.72	2.05	1252.0	86.06	52.82	62.9
Total otros (gastos) ingresos	20.62	(10.76)	na	68.10	17.72	284.3
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	48.57	17.82	172.7	185.20	128.04	44.6
Impuestos a la utilidad	(0.20)	(12.00)	(98.3)	(50.59)	(34.98)	44.6
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	na	(37.67)	(21.89)	na
Impuesto Diferido	7.63	(16.22)	na	(12.92)	(13.09)	(1.3)
Utilidad del periodo	48.37	5.81	na	134.61	93.06	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.47	(1.25)	na	(1.55)	1.09	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.29)	(12.52)	na	0.85	(6.61)	na
Utilidad integral consolidada del periodo	47.55	(7.95)	na	133.91	87.54	na
Acciones (promedio)	573.45	605.62	(5.3)	587.21	599.86	(2.1)
UPA	0.0829	(0.0131)	na	0.2280	0.1459	na

Los ingresos por arrendamiento totales consolidados incrementaron 8.8% a US\$ 144.37 millones en 2019, comparado a los US\$ 132.67 millones del mismo periodo del año anterior.

La utilidad bruta del año aumento 7.3% a US\$ 136.22 millones en 2019, comparado con el mismo periodo de 2018. Los costos operativos incrementaron 43.4%, debido al incremento en costo relacionado con las propiedades que generaron ingreso; este incremento fue resultado de mayores impuestos, mantenimiento y una reserva de cuentas por cobrar.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, los gastos administrativos incrementaron 9.5% de US\$ 16.09 millones en 2018 a US\$ 17.63 millones en 2019, esto se debió principalmente a el pago de aguinaldos y a una reserva de PTU en el último trimestre del año.

Los otros ingresos operativos a doce meses fueron de US\$ 68.10 millones comparados con una ganancia de US\$ 17.72 millones en el año anterior. El incremento es resultado de una ganancia por la venta del portafolio de US\$ 17.92 millones y la revaluación de propiedades de US\$ 86.06.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 185.20 millones para los doce meses de 2019.

Los impuestos a la utilidad al cierre del año 2019 resultaron en un gasto de US\$ 50.59 millones comparado con un gasto de US\$ 34.98 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos causados en el año completo de 2019 de US\$ 37.67 millones, así como mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 12.92 millones.

La utilidad integral consolidada para los doce meses de 2019 fue de US\$ 133.91 millones comparada con la ganancia de US\$ 87.54 millones en el mismo periodo de 2018, debido a los factores antes mencionados.

Durante 2019, el Capex fue de US\$ 106.38 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	47.55	(7.95)	(697.9)	133.91	87.54	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.29	12.52	(89.7)	(0.85)	6.61	(112.8)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(27.72)	(2.05)	na	(86.06)	0.00	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	(17.92)	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.70	0.47	49.3	2.79	1.93	44.3
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(1.69)	3.33	(150.9)	(2.16)	0.72	na
Depreciación	0.42	0.20	na	1.49	0.57	160.8
Otros ingresos	(0.85)	0.01	na	(1.05)	(0.48)	120.9
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.47)	1.25	na	1.55	(1.09)	na
Ingreso por intereses	(0.02)	(0.18)	(90.3)	(0.07)	(0.43)	na
Impuestos a la utilidad	0.20	12.00	na	50.59	34.98	na
FFO antes de impuestos	19.40	19.58	(0.9)	82.22	77.54	6.0
FFO antes de impuestos por acción	0.0338	0.0323	4.6317	0.1	0.1293	8.3269
Impuesto Causado	(7.83)	4.22	(285.63)	(37.7)	(21.89)	na
FFO Atribuible	11.57	23.80	(51.39)	44.6	55.64	(19.94)
FFO por acción	0.0202	0.0393	(48.6673)	0.1	0.0928	(18.2118)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 4T19 totalizaron US\$ 11.57 millones, o US\$ 0.0202 por acción, en comparación con US\$ 23.80 millones, o \$ 0.0393 por acción con el 4T18.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 19.40 millones durante 4T19 un decremento de 0.9% comparado con US\$ 19.58 millones en 4T18.

El efecto real del impuesto corriente es determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2019. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 7.83 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 7.94 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 0.11 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19	2T19	3T19	4T19
Impuesto operativo	(6.43)	(10.01)	(10.90)	0.11
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(2.26)	4.51	(7.94)
Impuesto a la utilidad total	(11.17)	(12.27)	(6.40)	(7.83)
FFO Ajustado	15.50	9.04	9.58	19.51

FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0154	0.0160	0.0340
Impuesto a la Utilidad	3M19	6M19	9M19	12M19
Impuesto operativo	(6.43)	(16.44)	(27.35)	(27.24)
Impuesto por efectos cambiario	(4.73)	(7.00)	(2.49)	(10.43)
Impuesto a la utilidad total	(11.17)	(23.44)	(29.84)	(37.67)
FFO Ajustado	15.50	24.54	34.12	53.64
FFO Ajustado por acción	0.0274	0.0428	0.0581	0.0913

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 32.37 millones.

Deuda

Al 31 de diciembre 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 714.43 millones, de los cuales US\$ 0.79 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 713.63 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 4T19, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

Control interno [bloque de texto]

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevadas a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a auditorías internas, periódicas y nuestros sistemas de control interno están sujetos a una revisión anual por nuestros auditores externos.

En Agosto de 2011, Lloyd's Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo la norma ISO-9001:2008 Sistema de Administración de Calidad (2008 Quality Management System Standar). La certificación fue renovada en marzo de 2017 con la norma ISO 9001:2015.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y colaboradores, incluyendo el Director General y Director de Finanzas.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Portafolio Estabilizado

Con el fin de mejorar la transparencia y poder ser comparables con la industria, Vesta agrega una nueva métrica operativa del portafolio. Vesta reportará la ocupación del portafolio desde la visión "Mismas tiendas" y "Portafolio estabilizado". Vesta continuará reportando la ocupación del "Portafolio Total" con fines de consistencia. La dirección ejecutiva cree que las nuevas métricas serán un gran indicador del desempeño del portafolio de la empresa. La intención es que las nuevas medidas reflejen las prácticas de mercado de NAREIT.

Bajo la definición del cálculo del "Portafolio estabilizado", se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al 80% al menos o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año.

Región	4T18		Crecimiento SF	4T19	
	Portafolio Estabilizado			Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	7,122,733	25.5%	-628,673	6,494,060	22.6%
Bajío	13,347,436	47.8%	393,941	13,741,377	47.7%
Baja California	4,526,161	16.2%	643,967	5,170,128	18.0%
Juarez	2,918,667	10.5%	455,233	3,373,900	11.7%
Total	27,914,997	100%	864,467	28,779,464	100%

Región	4T18		4T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,650,712	93.4%	6,103,490	94.0%
Bajío	13,185,646	98.8%	12,602,012	91.7%
Baja California	4,476,851	98.9%	5,170,128	100.0%
Juarez	2,824,887	96.8%	3,366,524	99.8%
Total	27,138,097	97.2%	27,242,154	94.7%

Portafolio Mismas Tiendas

Vesta ha actualizado la definición de ocupación de mismas tiendas. La intención de la actualización es reflejar las prácticas comunes en el mercado y ayudar al lector a comparar el desempeño de Vesta contra los competidores públicos. En esta metodología, la medida incluirá propiedades que sean parte del "portafolio estabilizado" por el período completo bajo comparación. Esta definición modificada tiene por objeto reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar a comparar el rendimiento de Vesta con el rendimiento de sus competidores públicas de bienes raíces industriales. Vesta ha proporcionado una conciliación de la definición actualizada en comparación con la definición anterior.

Región	4T18		Crecimiento SF	4T19	
	Mismas tiendas			Mismas tiendas	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,730,884	26.4%	-236,824	6,494,060	24.7%
Bajío	12,121,907	47.5%	44,128	12,166,035	46.2%
Baja California	4,526,161	17.7%	146	4,526,307	17.2%
Juarez	2,133,200	8.4%	1,000,723	3,133,923	11.9%
Total	25,512,153	100%	808,172	26,320,325	100%

Región	4T18		4T19	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,415,902	95.3%	6,103,490	94.0%
Bajío	12,039,875	99.3%	12,015,641	98.8%
Baja California	4,476,851	98.9%	4,526,307	100.0%

Juarez	2,125,824	99.7%	3,126,547	99.8%
Total	25,058,453	98.2%	25,771,985	97.9%

Portafolio total

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, nuestro portafolio consistía en 184 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.76 millones m² (29.8 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajo. Durante el cuarto trimestre del 2019, el 84.7% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	3T19		Crecimiento SF SF	4T19	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	22.1%	0	6,494,060	21.8%
Bajío	14,210,107	48.4%	235,591	14,445,698	48.5%
Baja California	5,169,912	17.6%	200,579	5,370,491	18.0%
Juarez	3,461,961	11.8%	19,838	3,481,799	11.7%
Total	29,336,039	100%	456,008 *	29,792,047	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de 8.3%.

Región	3T19		4T19	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	390,570	6.0%	390,570	6.0%
Bajío	1,586,286	11.2%	1,843,685	12.8%
Baja California	131,885	2.6%	200,363	3.7%
Juarez	52,908	1.5%	52,908	1.5%
Total	2,161,650	7.4%	2,487,527	8.3%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 70,855 m² (762,674 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
Q1 Exp	143,602	13,341	6,776	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
Q4	78,382	7,282	4,274	Inventario	April-20	Juarez	Región Norte
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	oct-20	Guadalajara	Región Bajío
VP PI 03	135,182	12,559	6,358	Inventario	may-20	Puebla	Región Central
Total	762,674	70,855	36,805				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

Reservas territoriales

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con 43.9 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	<i>30 de septiembre 2019</i>	<i>31 de diciembre 2019</i>	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,898	(0.00)
Tijuana	630,241	3,475,121	4.51
Monterrey	0	964,543	NA
Cd. Juarez	727,910	727,897	(0.00)
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	3,256,940	3,256,940	0.00
Total	40,106,895	43,916,301	9.50%

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización: VESTA

Periodo cubierto por los estados financieros: 2019-01-01 al 2019-12-31

Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa : 2019-12-31

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación: VESTA

Descripción de la moneda de presentación : USD

Grado de redondeo utilizado en los estados financieros: 0

Consolidado: Si

Número De Trimestre: 4

Tipo de emisora: ICS

Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:

Descripción de la naturaleza de los estados financieros:

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

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

El 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y Nestlé Cereal Partners Worldwide lo cuales representan un área rentable total combinada de 1,713,600 de pies cuadrados. Estos contratos fueron ampliados por 7 y 8 años, comenzando el 1 de enero de 2017 y concluyendo el 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Los contratos continuarán indexados al valor de la Unidad De Inversión ("UDI"), lo que significa que el monto mensual de la renta se incrementa de acuerdo al incremento en el valor de la UDI

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de diciembre 2018	19.683
31 de diciembre 2019	18.8452
Estado de Resultados	
4T18 (promedio)	19.829
4T19 (promedio)	19.2816
2018 (promedio)	19.237
2019 (promedio)	19.2619

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Banco Invex, S.A.
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.

- Itaú Corretora de Valores S.A
 - J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
 - Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
 - Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
 - UBS Casa de Bolsa S.A.
-

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	75,064,000	64,483,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	9,540,000	8,669,000
Impuestos por recuperar	10,365,000	26,341,000
Otros activos financieros	805,000	724,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	95,774,000	100,217,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	95,774,000	100,217,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,462,000	4,376,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	163,000	2,381,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	3,064,000	2,491,000
Propiedades de inversión	1,989,131,000	1,884,621,000
Activos por derechos de uso	1,104,000	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	1,997,924,000	1,893,869,000
Total de activos	2,093,698,000	1,994,086,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,992,000	6,453,000
Impuestos por pagar a corto plazo	1,459,000	413,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,792,000	9,828,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	435,000	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	12,678,000	16,694,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	12,678,000	16,694,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	713,633,000	695,284,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	729,000	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	26,627,000	13,053,000
Total provisiones a largo plazo	26,627,000	13,053,000
Pasivo por impuestos diferidos	228,907,000	215,351,000
Total de pasivos a Largo plazo	969,896,000	923,688,000
Total pasivos	982,574,000	940,382,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	426,301,000	435,613,000
Prima en emisión de acciones	303,741,000	321,021,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	424,059,000	339,342,000
Otros resultados integrales acumulados	(42,977,000)	(42,272,000)
Total de la participación controladora	1,111,124,000	1,053,704,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,111,124,000	1,053,704,000
Total de capital contable y pasivos	2,093,698,000	1,994,086,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	144,365,000	132,669,000	36,310,000	35,091,000
Costo de ventas	8,141,000	5,677,000	2,985,000	1,794,000
Utilidad bruta	136,224,000	126,992,000	33,325,000	33,297,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	19,125,000	16,667,000	5,371,000	4,734,000
Otros ingresos	1,052,000	476,000	855,000	0
Otros gastos	0	139,000	0	5,000
Utilidad (pérdida) de operación	118,151,000	110,662,000	28,809,000	28,558,000
Ingresos financieros	106,210,000	53,257,000	31,336,000	2,230,000
Gastos financieros	39,162,000	35,876,000	9,668,000	12,983,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	185,199,000	128,043,000	50,477,000	17,805,000
Impuestos a la utilidad	50,589,000	34,983,000	203,000	12,001,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	134,610,000	93,060,000	50,274,000	5,804,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	134,610,000	93,060,000	50,274,000	5,804,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	134,610,000	93,060,000	50,274,000	5,804,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.23	0.16	0.09	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.23	0.16	0.09	0.01
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.23	0.16	0.09	0.01
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.23	0.16	0.09	0.01

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12- 31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	134,610,000	93,060,000	50,274,000	5,804,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	847,000	(6,606,000)	(1,295,000)	(12,515,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	847,000	(6,606,000)	(1,295,000)	(12,515,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	1,552,000	(1,088,000)	(471,000)	(1,251,000)
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	(1,552,000)	1,088,000	471,000	1,251,000
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12- 31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(705,000)	(5,518,000)	(824,000)	(11,264,000)
Total otro resultado integral	(705,000)	(5,518,000)	(824,000)	(11,264,000)
Resultado integral total	133,905,000	87,542,000	49,450,000	(5,460,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	133,905,000	87,542,000	49,450,000	(5,460,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	134,610,000	93,060,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	50,589,000	34,983,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	39,092,000	34,723,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,495,000	573,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(2,157,000)	719,000
+ Pagos basados en acciones	2,789,000	1,943,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(17,921,000)	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(141,000)	(2,909,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(5,288,000)	(9,112,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	684,000	(2,227,000)
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	1,632,000	884,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(86,062,000)	(52,823,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(15,288,000)	6,754,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	119,322,000	99,814,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	16,092,000	12,542,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	103,230,000	87,272,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	109,260,000	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	106,376,000	137,898,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	1,608,000	1,195,000

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior
	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	70,000	434,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(81,000)	(47,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	1,265,000	(138,706,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	7,303,000	116,600,000
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	27,903,000	11,257,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	225,000,000	0
- Reembolsos de préstamos	210,948,000	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	545,000	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	39,445,000	47,988,000
- Intereses pagados	41,335,000	33,614,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(6,608,000)	2,872,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(94,481,000)	26,613,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	10,014,000	(24,821,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	567,000	(1,698,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	10,581,000	(26,519,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	64,483,000	91,002,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	75,064,000	64,483,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	435,613,000	321,021,000	0	339,342,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	134,610,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	134,610,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	508,000	803,000	0	(1,311,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	52,214,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(9,820,000)	(18,083,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	3,632,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(9,312,000)	(17,280,000)	0	84,717,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	426,301,000	303,741,000	0	424,059,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,272,000)	(42,272,000)	1,053,704,000	0	1,053,704,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	134,610,000	0	134,610,000
Otro resultado integral	0	0	0	(705,000)	(705,000)	(705,000)	0	(705,000)
Resultado integral total	0	0	0	(705,000)	(705,000)	133,905,000	0	133,905,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	52,214,000	0	52,214,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(27,903,000)	0	(27,903,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	3,632,000	0	3,632,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(705,000)	(705,000)	57,420,000	0	57,420,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(42,977,000)	(42,977,000)	1,111,124,000	0	1,111,124,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	439,843,000	327,271,000	0	291,972,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	93,060,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	93,060,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	298,000	479,000	0	(777,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	47,898,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(4,528,000)	(6,729,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	2,985,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(4,230,000)	(6,250,000)	0	47,370,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	435,613,000	321,021,000	0	339,342,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(36,754,000)	(36,754,000)	1,022,332,000	0	1,022,332,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	93,060,000	0	93,060,000
Otro resultado integral	0	0	0	(5,518,000)	(5,518,000)	(5,518,000)	0	(5,518,000)
Resultado integral total	0	0	0	(5,518,000)	(5,518,000)	87,542,000	0	87,542,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	47,898,000	0	47,898,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(11,257,000)	0	(11,257,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	2,985,000	0	2,985,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(5,518,000)	(5,518,000)	31,372,000	0	31,372,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(42,272,000)	(42,272,000)	1,053,704,000	0	1,053,704,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	426,301,000	435,613,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	15	15
Numero de empleados	80	75
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	573,454,947	592,470,592
Numero de acciones recompradas	18,936,025	(8,364,584)
Efectivo restringido	32,000	49,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,495,000	573,000	417,000	206,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	144,365,000	132,669,000
Utilidad (pérdida) de operación	118,151,000	110,662,000
Utilidad (pérdida) neta	134,610,000	93,060,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	134,610,000	93,060,000
Depreciación y amortización operativa	1,495,000	573,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (SI/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]										
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
Bancarios [sinopsis]															
Comercio exterior (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bancarios															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]															
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]															
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo															
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY	SI	2015-03-04	2022-04-01	4.35			795,000				45,756,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55							150,000,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75							118,000,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2028-08-22	4.75							26,600,000				
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0							(6,723,000)				
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							20,000,000				
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							3,095,000				
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							36,905,000				
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							13,000,000				
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							12,000,000				
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5							45,000,000				
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85							45,000,000				
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							3,095,000				
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							36,905,000				

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]					Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]											
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
The Bank of Nova Scotia	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15						12,637,500						
Banco Nacional de Comercio Exterior Sociedad Nacional de Credito	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						5,200,000						
Bank of China Limited, Panama Branch	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15						3,404,000						
Bank of China Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						2,836,000						
BBVA Bancomer SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						10,140,000						
Banco de Credito e Inversiones SA, Miami Branch	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						2,925,000						
Banco Nacional de Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						5,460,000						
HSBC México S.A. Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						7,800,000						
InterCam Banco SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						4,387,500						
Mega International Commercial Bank Co, Ltd	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15						6,240,000						
Banco Sabadell, SA Intitución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						8,970,000						
Seguros Monterrey New York Life, S.A. C.V.	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15						10,000,000						
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19						50,000,000						
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19						10,000,000						
RC3 CHIMEFISH & CO	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19						10,000,000						
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28						3,000,000						
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28						1,000,000						
RD3 THE GUARDIAN INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28						1,000,000						
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28						10,000,000						
TOTAL					0	795,000	0	0	0	713,633,000	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo					0	795,000	0	0	0	713,633,000	0	0	0	0	0	0
TOTAL					0	795,000	0	0	0	713,633,000	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	795,000	0	0	0	713,633,000	0	0	0	0	0	0

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	513,000	428,679,000	0	0	428,679,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	513,000	428,679,000	0	0	428,679,000
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	38,818,000	158,652,000	0	0	158,652,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	38,818,000	158,652,000	0	0	158,652,000
Monetario activo (pasivo) neto	(38,305,000)	270,027,000	0	0	270,027,000

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			Ingresos totales [miembro]
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	
VESTA				
ARRENDAMIENTO	144,365,000	0	0	144,365,000
TOTAL	144,365,000	0	0	144,365,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

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

**Complemento al Reporte Trimestral
al 31 de diciembre de 2019**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFDs)

Información Cualitativa:

- 1. Explica si las políticas de la emisora permiten el uso de derivados para fines de cobertura y/o de negociación, bajo qué circunstancias, y si existen procedimientos o manuales al respecto.**

La Compañía permite la contratación de instrumentos financieros derivados con fines de cobertura debido a que tienen como objetivo reducir riesgos de mercado a los cuáles se encuentra expuesta para dar certidumbre a los resultados de la Compañía. No se permiten las contrataciones de instrumentos financieros derivados con fines de negociación o de especulación.

- 2. Descripción general de los objetivos para utilizar derivados e identificación de los riesgos de los instrumentos utilizados.**

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado por el curso de negocio, los cuales usualmente son de tipo de cambio y de tasas de interés.

No obstante, al contratar instrumentos financieros derivados se expone al riesgo de crédito conocido como riesgo de contraparte el cual se origina cuando la contraparte con la que se pactó el instrumento financiero derivado no cumple con sus obligaciones determinadas en el contratado que se estableció en la operación. Por lo anterior, la Compañía busca minimizar dicho riesgo de crédito llevando acabo las transacciones de instrumentos financieros derivados con intermediarios financieros que gozan de excelente calidad crediticia.

- 3. Instrumentos utilizados y estrategias de cobertura o negociación implementadas**

La Compañía tiene actualmente un SWAP IRS donde recibe libor 3M y paga una tasa fija de 1.90% de forma trimestral. La Compañía busca cubrirse de los riesgos atribuibles a los cambios en la tasa de interés que se originan por el pago de intereses de créditos denominados en USD. La deuda que se está cubriendo es un crédito sindicado por un monto de 80,000,000 USD que amortiza de acuerdo a las características del contrato donde trimestralmente se paga una tasa de interés Libor más un spread dependiendo del periodo.

- 4. Mercados de negociación permitidos y contrapartes elegibles**

Los instrumentos financieros derivados se contratan con intermediarios financieros sobre el mostrador (over the counter) que son reconocidos por gozar de excelente calidad crediticia de acuerdo a las calificadoras como S&P, Fitch o Moody's.

- 5. Políticas para la designación de agentes de cálculo o valuación**

El agente de cálculo que ha designado la Compañía es la contraparte con la cual se pactó la operación. Sin embargo, la Compañía utiliza modelos de valuación ampliamente aceptados en el ámbito financiero con insumos de mercado para revisar dichos valores que fueron proporcionados.

6. Políticas de márgenes, colaterales, líneas de crédito.

La operación swap IRS que se tiene contratada tiene un valor de mercado positivo para la Compañía, por lo que no estaría generando ninguna llamada de margen. No obstante, en caso que el valor de mercado fuera negativo para la Compañía, se tienen líneas de crédito con las instituciones financieras para el uso de instrumentos financieros derivados y son amplias y suficientes para cubrir cualquier posible minusvalía.

7. Procedimientos de control interno para administrar la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez

El procedimiento de control interno implica que la administración de la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez a través de la utilización de instrumentos financieros derivados son responsabilidad de la Dirección General de la Compañía a través de la Dirección de Finanzas. Una vez aprobados por ellos, se presenta al consejo de administración para su aprobación final. Los derivados autorizados se utilizan únicamente para convertir la deuda de tasa flotante, basada en libor a tres meses, a tasa fija en la vida del contrato.

8. Existencia de un tercero independiente que revise los procedimientos anteriores

El Director de Finanzas presenta el procedimiento anterior al Comité de Auditoría para que validen el procedimiento de control interno. Adicionalmente, el equipo de auditoría externa realiza procedimientos de revisión sobre los instrumentos financieros derivados.

9. Información sobre la autorización del uso de derivados y si existe un comité que lleve a cabo dichas autorizaciones y el manejo de los riesgos por derivados.

La autorización del uso de instrumentos financieros derivados se explicó en los puntos anteriores.

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Descripción de las políticas y técnicas de valuación

1. Descripción de los métodos y técnicas de valuación con las variables de referencia relevantes y los supuestos aplicados, así como la frecuencia de valuación.

La Compañía utiliza la valuación elaborada por el agente de cálculo (la contraparte con la cual se pactó el instrumento financiero derivado). La Compañía tiene implementados modelos de valuación para los instrumentos financieros derivados, los cuáles son estándares. La valuación genérica de un swap de tasa de interés consiste en el valor presente de la diferencia los flujos futuros que se reciben y se pagan; los cuales se obtienen con las características determinadas en la operación y utilizando insumos de mercado confiables.

La valuación de los instrumentos financieros derivados que tiene la Compañía se realizan de manera trimestral, la cual es enviada por la contraparte.

La operación vigente al 31 de diciembre de 2019 es:

<u>Instrumento</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa Recibe</u>	<u>Tasa Entrega</u>	<u>Nocional en USD</u>	<u>Valor Razonable en MXN</u>
Swap IRS	Scotiabank Inverlat	02 de agosto de 2019	02 de agosto de 2024	Libor 3M	1.90%	80,000,000	(\$3,084,863)

2. **Aclaración sobre si la valuación es hecha por un tercero independiente o es valuación interna y en qué casos se emplea una u otra valuación. Si es por un tercero, si menciona que es estructurador, vendedor o contraparte del IFD.**

La valuación que se presenta en el reporte del instrumento financiero derivado que tiene la Compañía al 31 de diciembre de 2019 fue realizada por la contraparte.

3. **Para instrumentos de cobertura, explicación del método utilizado para determinar la efectividad de la misma, mencionando el nivel de cobertura actual de la posición global con que se cuenta.**

El método utilizado es el de regresión lineal donde el derivado real es la variable X y el derivado hipotético (valor razonable de la posición primaria que cubriría perfectamente la partida cubierta) es la variable Y. Al correr la valuación, se debe observar que el parámetro beta se encuentre dentro del 0.8 y 1.25.

Debido a que las características del swap IRS y de la deuda cumplen con términos críticos, la relación de cobertura es altamente efectiva.

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

C. Información de riesgos por el uso de derivados

1. **Discusión sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender los requerimientos relacionados con IFD.**

Las fuentes internas con las que cuenta la Compañía son la caja y la generación de efectivo a través de las operaciones propias del negocio. Adicionalmente, como se mencionó anteriormente, la Compañía cuenta con líneas de crédito abiertas y suficientes con las mismas contrapartes y con otras instituciones.

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

1. Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados, su administración, y contingencias que puedan afectarla en futuros reportes.

No existen cambios en la exposición al riesgo durante el trimestre.

2. Revelación de eventualidades, tales como cambios en el valor del activo subyacente, que ocasionen que difiera con el que se contrató originalmente, que lo modifique, o que haya cambiado el nivel de cobertura, para lo cual requiere que la emisora asuma nuevas obligaciones o vea afectada su liquidez.

No hubo cambios considerables en el activo subyacente. No obstante, al estar en una relación de cobertura donde los términos críticos son iguales, no se prevé que algún cambio considerable en el activo subyacente llegue a afectar la liquidez de la emisora.

3. Presentar impacto en resultados o flujo de efectivo de las mencionadas operaciones de derivados.

Durante el cuarto trimestre del 2019 no se tuvo ningún impacto en el estado de resultados o en el flujo de efectivo.

4. Descripción y número de IFD que hayan vencido durante el trimestre y de aquéllos cuya posición haya sido cerrada.

No vencieron ni cerraron posiciones de instrumentos financieros derivados durante el trimestre.

5. Descripción y número de llamadas de margen que se hayan presentado durante el trimestre.

No se tiene ningún llamado de margen debido a que el valor razonable del instrumento financiero derivado es positivo.

6. Revelación de cualquier incumplimiento que se haya presentado a los contratos respectivos.

La Compañía ha cumplido en todo momento con sus obligaciones que se derivan de los contratos de instrumentos financieros derivados.

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información Cuantitativa:

A. Características de los IFD a la fecha del reporte (información en tabla) (puntos 20-25).

A continuación se presenta un resumen en forma tabular de las características de los instrumentos financieros derivados:

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

(Cifras en miles de pesos al 31 de diciembre de 2019)

Tipo de Derivado o Valor de Contrato	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Nocional / Valor nominal (Miles USD)	Valor del activo subyacente/ variable de referencia		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Colateral /Líneas de crédito /valores dados en
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior		

								garantía
Swap IRS	Cobertura contable	150,000	1.9082%	N/A	(3,084)	N/A	Ver tabla Sig.	Línea de Crédito

A continuación, se presentan de forma agregada, los flujos futuros no descontados de los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2019 (la información está en miles de pesos).

Fecha	Swap 1
2018	-6,927
2019	5,828
2020	10,423
2021	8,076

La Compañía se encuentra en una posición larga porque en el swap IRS están recibiendo Libor para cubrir un incremento en la tasa.

B. Análisis de Sensibilidad:

1. Descripción de la metodología para la determinación de pérdidas esperadas.

Con la finalidad de informar los impactos que se tendrían a nivel de capital contable por concepto del reconocimiento del valor razonable de los instrumentos financieros derivados, se informarán los impactos contables utilizando un análisis de sensibilidad. Es importante mencionar que como el swap está designado en una relación de cobertura altamente efectiva, los impactos en el estado de resultados serían mínimos.

El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2019. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa de interés de un 10%, 25% y 50%.

- En el escenario probable se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 10% en la tasa de interés.
- En el escenario posible se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 25% en la tasa de interés.
- En el escenario remoto se estimó el cambio en el valor razonable ante una variación adversa de 50% en la tasa de interés.

Es importante resaltar que la variable que tiene mayor influencia sobre el valor de mercado de los swaps IRS es la tasa de interés.

En lo que respecta al modelo de valuación, este es aplicado razonablemente de acuerdo con las formulaciones teóricas presentadas por la Compañía.

La valuación genérica de un swap de tasa de interés consiste en el valor presente de la diferencia los flujos futuros que se reciben y se pagan; los cuales se obtienen con las características determinadas en la operación y utilizando insumos de mercado confiables.

Los supuestos de este modelo son:

- No existen oportunidades de realizar arbitrajes.
- No existen costos de transacción ni impuestos.
- Agentes neutrales al riesgo.

2. Presentar un análisis de sensibilidad para las operaciones mencionadas donde se identifiquen los riesgos que pueden generar pérdidas para la Compañía por IFDs e identificar los instrumentos que podrían originar dichas pérdidas.

El riesgo que puede ocasionar una pérdida para la Compañía en los swaps IRS es que la tasa de interés disminuya. Lo anterior afectaría el swap IRS contratado.

3. Presentación de los tres escenarios (probable, posible y remoto) que pueden generar situaciones adversas a la Compañía describiendo los supuestos y parámetros que fueron empleados.

Para la elaboración del análisis de sensibilidad, en una primera etapa y con el propósito también de corroborar las valuaciones entregadas por cada una de las contrapartes en cuestión, se realizó el recalcu del valor razonable de todas las operaciones de instrumentos financieros derivados al 31 de diciembre de 2019.

Con esta información, se llevan a cabo las pruebas de sensibilidad. Este procedimiento consiste en estresar la variable de referencia que tenga mayor impacto y que en determinado momento pudiera afectar de manera significativa el resultado de los instrumentos financieros derivados de la Compañía. Como se mencionó en el punto 20 para este ejercicio solo se estresó la tasa de interés Libor, ya que se considera que son los factores de riesgo que tienen un mayor impacto en las operaciones. Los supuestos y parámetros utilizados son los descritos anteriormente en el punto 20.

En la siguiente tabla se muestra la exposición total agregada de forma absoluta de los IFDs en sus diferentes escenarios (información en miles de pesos):

Valor Razonable MXN	
diciembre 2019	3,084
Escenario -10%	3,995
Escenario -25%	34,056
Escenario -50%	85,022

Es importante mencionar que el valor razonable para el escenario base representa un activo para la Compañía y los escenarios de -10%, -25% y -50% representan un pasivo para la Compañía.

4. Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.

A continuación, se detallan las pérdidas potenciales del portafolio de derivados que se esperarían impactaran en el capital contable de la Compañía. Como se mencionó anteriormente, debido a que el swap está en una relación de cobertura altamente efectiva, el efecto en el estado de resultados sería mínimo. La tabla solo muestra el cambio que habría bajo cada escenario (los paréntesis representan la pérdida) y está en miles de pesos:

Escenario -10%	(20,261)
Escenario -25%	(50,322)
Escenario -50%	(101,288)

5. Indicar el nivel límite (escenario) de variación de los activos subyacentes para que la efectividad se mantenga.

Al 31 de diciembre de 2019, las características de los instrumentos financieros derivados tales como; notional, tasa de interés y fechas de vencimiento son las mismas en tiempo y forma a la partida cubierta por lo que no se espera que la cobertura deje de ser altamente efectiva en ningún nivel de variación.

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	75,064,000	64,483,000
Total efectivo	75,064,000	64,483,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	75,064,000	64,483,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	8,272,000	8,131,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	1,268,000	538,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,268,000	538,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	9,540,000	8,669,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	4,462,000	4,376,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,462,000	4,376,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	3,064,000	2,491,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	3,064,000	2,491,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	1,989,131,000	1,884,621,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,989,131,000	1,884,621,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	6,992,000	6,453,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	6,992,000	6,453,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,992,000	6,453,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	795,000	4,513,000
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,997,000	5,315,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	3,792,000	9,828,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	713,633,000	695,284,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	713,633,000	695,284,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	26,627,000	13,053,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	26,627,000	13,053,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(43,091,000)	(43,939,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	114,000	1,667,000
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2019-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2018-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(42,977,000)	(42,272,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,093,698,000	1,994,086,000
Pasivos	982,574,000	940,382,000
Activos (pasivos) netos	1,111,124,000	1,053,704,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	95,774,000	100,217,000
Pasivos circulantes	12,678,000	16,694,000
Activos (pasivos) circulantes netos	83,096,000	83,523,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2019-01-01 - 2019-12-31	Acumulado Año Anterior 2018-01-01 - 2018-12-31	Trimestre Año Actual 2019-10-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Anterior 2018-10-01 - 2018-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	144,365,000	132,669,000	36,310,000	35,091,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	144,365,000	132,669,000	36,310,000	35,091,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	70,000	434,000	17,000	180,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,157,000	0	1,695,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	103,983,000	52,823,000	29,624,000	2,050,000
Total de ingresos financieros	106,210,000	53,257,000	31,336,000	2,230,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	39,162,000	35,157,000	9,668,000	9,655,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	719,000	0	3,328,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	39,162,000	35,876,000	9,668,000	12,983,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	37,671,000	21,892,000	7,833,000	4,220,000
Impuesto diferido	12,918,000	13,091,000	(7,630,000)	7,781,000
Total de Impuestos a la utilidad	50,589,000	34,983,000	203,000	12,001,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

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

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

IFRS 16, Arrendamientos

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

Impacto de la contabilidad como arrendatario

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

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

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

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

reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

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

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

Impacto de la contabilidad como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

IAS 12 Impuesto a las ganancias

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

IAS 23 Costos por préstamos

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

IFRS 3 Combinaciones de negocios

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

IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

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

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

- En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

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

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

2. Políticas contables significativas

a. **Declaración de cumplimiento**

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

b. **Bases de preparación**

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

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

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(2)	(2)	-	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

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

d. **Instrumentos financieros**

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

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

e. **Activos financieros**

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

f. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

g. **Instrumentos financieros derivados**

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 15.

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

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

h. **Contabilidad de coberturas**

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

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

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

i. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

j. **Equipo de oficina**

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

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

como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

k. **Efectivo restringido**

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

l. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

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

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

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

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

n. **Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

- y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

o. **Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

p. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

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

q. **Pagos basados en acciones**

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos

de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

r. **Impuestos a la utilidad**

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos

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

s. **Provisiones**

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

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

efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

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

Evento Subsecuente

Dividendo:

Durante la Junta General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 52.21 millones de dólares que se pagará trimestralmente. Esto dio lugar a un pago anual de PS\$ 1,007,986,049. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de enero de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre equivalente a PS \$ 0. 43517 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores.

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2020, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

Bases de consolidación de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de

R. L. de C. V.				propiedades de inversión	
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	(1)
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	El 26 de abril de 2018, el Consejo de Administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión	Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos	
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos	
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos	
Fideicomiso CIB 2962	(2)	(2)	-	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo	(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.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Deuda a largo plazo

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

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

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

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

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

El 22 de julio de 2016 la Entidad contrato deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.

El 27 de julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con MetLife por un monto de \$150,000,000 con vencimiento en agosto 2026. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016.

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

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	\$					\$	\$
Crédito Sindicado	150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ -	150,000,000	150,000,000
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-años Series A Senior Note	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	46,551,738	47,376,981	47,500,000
Series B Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series A Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	-
Series A Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	-

Clave de Cotización: VESTA		Trimestre: 4 Año: 2019					
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	26,600,000	26,600,000	-
Series RC							
Senior Note	70,000,000	5.18%	(6)	Junio 2029	70,000,000	-	-
Series RD							
Senior Note	15,000,000	5.28%	(7)	Junio 2031	15,000,000	-	-
Nuevo Crédito					<u>80,000,</u>		
Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2024	<u>000</u>	-	-
					721,151,737	706,976,981	590,500,000
Menos:							
Proción							
circulante					(794,905)	(4,513,388)	-
Menos:							
costos							
directos de							
emisión de							
deuda					(754)	(59)	(21)
					<u>(6,723,</u>	<u>(7,179,5</u>	<u>(8,505,</u>
					<u>754)</u>	<u>59)</u>	<u>21)</u>
					\$	\$	\$
Total deuda a					<u>713,632</u>	<u>695,284</u>	<u>581,994</u>
largo plazo					<u>.678</u>	<u>.034</u>	<u>.879</u>

(1)Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.

(2)El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2019, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado con 48 de las propiedades de inversión de la Entidad y vence el 1 de agosto de 2026.

(3)El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de inversión de la Entidad.

(4)El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.

(5)Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no están garantizados por propiedades de inversión de la Entidad. Los intereses de estos pagarés se pagan semestralmente y se calculan utilizando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

(6)El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

(7)El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

(8)Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR (tasa de interés

interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2019.

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

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

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

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares americanos)

Activos	31/12/2018 (Auditado)	PORTAFOLIO VENTA	31/12/2018 (No Auditado) PROFORMA
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 64,48	\$ 97,82	\$ 162,305,306
Activos financieros con fines de negociación	3,395	1,911	724,399
Impuestos por recuperar	724,399	-	23,034,423
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	26,340,810	(3,306,387)	12,611,066
	8,130,553	4,480,513	537,428
	<u>537,4</u>	-	
Pagos anticipados	28		
Total del activo circulante	100,216,585	98,996,037	199,212,622
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	1,884,621,430	(91,497,949)	1,793,123,481
Equipo de oficina – Neto	2,490,902	-	2,490,902
Instrumentos financieros derivados	2,380,863	-	2,380,863
Depósitos en garantía otorgados y efectivo	<u>4,376</u>	-	<u>4,376,105</u>

restringido	<u>,105</u>		
Total del activo no circulante	<u>1,893</u>	<u>(91,4</u>	<u>1,802,371,351</u>
	<u>,869,300</u>	<u>97,949)</u>	
Total activos	\$ <u>1,994</u>	\$ <u>7,498</u>	\$ <u>2,001,583,973</u>
	<u>,085,885</u>	<u>,088</u>	
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$ 4,513,388	\$ -	\$ 4,513,388
Intereses por pagar	5,315,332	-	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	2,788,387	-	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	412,853	-	412,853
Gastos acumulados	<u>3,663</u>	=	<u>3,663,962</u>
Total del pasivo circulante	<u>16,693,922</u>	-	<u>16,693,922</u>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	695,284,034	-	695,284,034
Depósitos en garantía recibidos	13,053,382	(709,047)	12,344,336
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>215,3</u>	<u>(1,54</u>	<u>213,803,018</u>
	<u>50,972</u>	<u>7,955)</u>	
Total del pasivo a largo plazo	<u>923,6</u>	<u>(2,25</u>	<u>921,431,389</u>
	<u>88,390</u>	<u>7,001)</u>	
Total del pasivo	<u>940,3</u>	<u>(2,25</u>	<u>938,125,311</u>
	<u>82,312</u>	<u>7,001)</u>	
Capital contable:			
Capital social	435,613,239	-	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	321,021,039	-	321,021,039
Utilidades retenidas	333,833,755	9,755,089	343,588,843
Reserva de pagos basados en acciones	5,507,719	-	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(43,938,783)	-	(43,938,783)
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>1,666</u>	=	<u>1,666,605</u>
Total del capital contable	<u>1,053</u>	<u>9,755</u>	<u>1,063,458,662</u>
	<u>,703,573</u>	<u>,089</u>	
Total	\$ <u>1,994</u>	\$ <u>7,498</u>	\$ <u>2,001,583,973</u>
	<u>,085,885</u>	<u>,088</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 proforma (No auditados)

Por el periodo de nueve meses que terminó el 31 de diciembre de 2018

(En dólares americanos)

	31/12/2018	PORTAFOLIO VENTA	31/12/2018 PROFORMA
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento	\$ 132,669,266	\$ (4,480,513)	\$ 128,188,753
Ingresos por servicios	-	100,812	100,812
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(4,848,618)	163,748	(4,684,871)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	(828,082)	27,966	(800,116)
Utilidad bruta	126,992,566	(4,187,988)	122,804,578
Gastos de administración	(16,094,364)	-	(16,094,364)
Depreciación	(573,177)	-	(573,177)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses	434,427	-	434,427
Otros ingresos (gastos)	476,240	-	476,240
Costos por emisión de deuda	(139,062)	-	(139,062)
Gasto por intereses	(35,156,825)	-	(35,156,825)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(719,007)	-	(719,007)
Ganancia en venta de propiedades	-	17,762,050	17,762,050
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	52,822,802	-	52,822,802
Total otros ingresos (gastos)	17,718,575	17,762,050	35,480,625
Utilidad antes de impuestos	128,043,600	13,574,062	141,617,662
Impuestos a la utilidad	(34,983,270)	(3,818,973)	(38,802,243)
(Pérdida) utilidad del año	93,060,330	9,755,089	102,815,419
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
Ganancia revaluación instrumentos financieros	1,087,529	-	1,087,529
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta	(6,606,220)	-	(6,606,220)
(Utilidad) pérdida integral del año	\$ 87,541,639	\$ 9,755,089	\$ 97,296,728
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	\$ 0.156	\$ 0.016	\$ 0.172

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios proforma no auditados
Por el periodo terminados el 31 de diciembre de 2018
(En dólares americanos)

1. Actividades

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

Vesta y Subsidiarias (en su conjunto la "Entidad") se dedican al desarrollo, adquisición, enajenación 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. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento

El 22 de abril de 2018 la Entidad firmó un contrato marco de compraventa, dicha transacción consiste en la venta por parte de la Entidad de 8 inmuebles ubicados en las ciudades de Queretaro y Toluca, con un área bruta arrendable de 147,947 metros cuadrados (1,592,484 pies cuadrados), el cierre de la operación y el pago total de la contraprestación se realizará el día 06 de mayo de 2019.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de \$109,259,999, más el IVA correspondiente al valor de los Edificios por aproximadamente \$12,237,120.

3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan han sido preparados de acuerdo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), como si la venta de los activos netos del Portafolio, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", hubiera tenido lugar al cierre del ejercicio de diciembre de 2018, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2018, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los nueve meses concluidos el 31 de diciembre de 2018, respectivamente.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2018, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por los seis meses concluidos el 31 de diciembre de 2018 y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta").

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción por la venta de 8 propiedades netas del Portafolio de Vesta que serán vendidos el 06 de mayo de 2019.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta") como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta") para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

Los activos vendidos por parte de la Entidad se describen en la Nota 2 "Descripción de transacción". Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio fue el de obtención de rentas dentro de la Entidad. Los costos directamente atribuibles a la venta de los inmuebles forman parte del costo de venta.

El Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta será a cargo de la Entidad por los inmuebles objeto de la transacción.

Todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la venta del inmueble quedarán a cargo de los compradores.

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de seis meses terminados el 31 de diciembre de 2018, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2018.

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	2019	2018	2017	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 75,031,869	\$ 64,434,016	\$ 90,415,448	El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su
Efectivo restringido circulante	<u>31,724</u>	<u>49,379</u>	<u>586,261</u>	
Efectivo restringido no circulante	75,063,593	64,483,395	91,001,709	
	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	
	\$ <u>75,798,905</u>	\$ <u>65,218,707</u>	\$ <u>91,737,021</u>	uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones se clasifican de acuerdo con su período de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el período de tiempo en que se cumplen dichas restricciones. El efectivo restringido no corriente se clasificó dentro de los depósitos de garantía incluidos en los estados consolidados de situación financiera consolidados.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Ciertas propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral por la deuda a largo plazo contratada con Metlife.

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los

propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 35 años al 31 de diciembre de 2019). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

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

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

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

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

	2019	2018	2017
Impuesto predial	\$ 225,236	\$ 302,280	\$ 268,448
Seguros	28,907	48,972	53,731
Mantenimiento	75,181	111,412	100,440
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>544,804</u>	<u>365,418</u>	<u>464,069</u>
	<u>874,128</u>	<u>828,082</u>	<u>886,688</u>
Total de los gastos de propiedades de	<u>\$ 8,140,618</u>	<u>\$ 5,676,700</u>	<u>\$ 4,993,091</u>

inversión

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Administración del riesgo de crédito

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

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

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

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

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

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

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

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.

Impuestos a la utilidad

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

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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

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

	2019	2018	2017
ISR diferido activo (pasivo):			
	\$	\$	\$
	(229,597,97	(215,221,27	(207,074,23
Propiedades de inversión	4)	4)	5)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	598,913	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>690,990</u>	<u>(728,612)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (228,906,98</u>	<u>\$ (215,350,97</u>	<u>\$ (204,205,36</u>
	4)	3)	1)

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

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

	2019	2018	2017
	\$	\$	\$
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	(215,350,97	(204,205,36	(185,733,06
	3)	1)	4)
Movimientos incluidos en resultados	(12,918,014)	(13,091,239)	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(637,998)</u>	<u>1,945,627</u>	<u>(2,078,381)</u>
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	<u>\$ (228,906,98</u>	<u>\$ (215,350,97</u>	<u>\$ (204,205,36</u>
	4)	3)	1)

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital notacionales 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 notacionales 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
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ 163,530
	Tasa de interés fija contratada 2018	Valor principal nacional 2018	Activos de valor razonable (pasivos) 2018
Swap de tasa de interés	1,944	\$ 150,000,000	\$ 2,380,863

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Dividendos decretados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2019	2018	2017
Utilidad básica por acción			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 133,320,977	\$ 92,675,577	\$ 126,030,181
Número de acciones promedio ponderado	581,587,442	597,380,020	609,850,516
Utilidad básica por acción	0.229	0.155	0.207
Utilidad diluida por acción			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330	\$ 126,030,181
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	587,213,654	599,860,111	609,850,516
Utilidad diluida por acción	0.249	0.155	0.207
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330	\$ -
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>1,289,732</u>	<u>384,753</u>	<u>-</u>
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$ <u>133,320,97</u>	\$ <u>92,675,577</u>	\$ <u>-</u>

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

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No existieron hechos ocurridos después del cierre del cuarto trimestre de 2019.

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Activos financieros con fines de negociación

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

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Instrumentos financieros

Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

Índice de endeudamiento

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

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

	2019	2018	2017
Deuda	\$ 714,427,583	\$ 699,797,422	\$ 581,994,879
Efectivo y equivalentes de efectivo	(75,063,593)	(64,483,395)	(91,001,709)
Activos financieros con fines de negociación	(804,967)	(724,399)	(677,828)
Deuda neta	638,559,023	634,589,628	490,315,342
	<u>1,111,124,98</u>	<u>1,053,703,57</u>	<u>1,022,332,12</u>
Capital	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>57%</u>	<u>60%</u>	<u>48%</u>

Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 3.

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

Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de

liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.

Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 15.8 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 15.6 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

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

Administración del riesgo cambiario

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

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

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

Administración del riesgo de crédito

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

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

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

Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses \$	3 meses a 1 año \$	1 a 4 años \$	Más de 5 años \$	Total \$
Deuda a largo plazo	5.05%	19	596	53,9	666,	721,
		8,232	,673	79,332	377,500	151,737
Intereses		<u>5,6</u>	<u>17,</u>	<u>80,1</u>	<u>28,9</u>	<u>132,</u>
		<u>07,312</u>	<u>736,285</u>	<u>28,580</u>	<u>66,482</u>	<u>438,659</u>

\$	5.8	\$	18,332,958	\$	134.	\$	695.	\$	853.
	<u>05,544</u>		<u>—</u>		<u>107,912</u>		<u>343,982</u>		<u>590,396</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 es de \$701,480,932, \$707,100,000 y \$590,500,000, respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

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

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

IFRS 16, Arrendamientos

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

Impacto de la contabilidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

Impacto de la contabilidad como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

IAS 12 Impuesto a las ganancias

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

IAS 23 Costos por préstamos

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

IFRS 3 Combinaciones de negocios

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

IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

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

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

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

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

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

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.

La Entidad como arrendatario

a.	Derechos de uso:				
	Activos por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
		\$			\$
		1,260,62			1,260,6
	Propiedades	6	\$ -	\$ -	26

Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
	\$			\$
	<u>1,563,27</u>			<u>1,563,2</u>
Costo de derechos de uso	6	\$ -	\$ -	76
Depreciación por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
		\$		
		(365,20		
Propiedades	\$ -	8)	\$ -	\$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina	-	(94,032)	-	(94,032)
		<u>(459,24</u>		
Depreciación acumulada	-	0)	-	(459,240)
	\$	\$		\$
	<u>1,563,27</u>	<u>(459,24</u>		<u>1,104,03</u>
Total	6	0)	\$ -	6

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2019
	\$			\$	\$	\$
Pasivo por arrendamiento	<u>1,5</u>			14	(5)	<u>1,1</u>
	<u>63,276</u>	\$ -	\$ -	6,018	45,048)	<u>64,246</u>

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento

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

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos de administración se integran como sigue:

2019

2018

2017

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

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

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

El 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y Nestlé Cereal Partners Worldwide lo cuales representan un área rentable total combinada de 1,713,600 de pies cuadrados. Estos contratos fueron ampliados por 7 y 8 años, comenzando el 1 de enero de 2017 y concluyendo el 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Los contratos continuarán indexados al valor de la Unidad De Inversión ("UDI"), lo que significa que el monto mensual de la renta se incrementa de acuerdo al incremento en el valor de la UDI

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
31 de diciembre 2018	19.683
31 de diciembre 2019	18.8452
Estado de Resultados	
4T18 (promedio)	19.829
4T19 (promedio)	19.2816
2018 (promedio)	19.237
2019 (promedio)	19.2619

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

El Ingreso Neto Operativo (NOI) se calcula como: los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación de las propiedades de inversión que generaron ingresos.

UAFIDA significa los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades de inversión menos los gastos de administración, excepto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto de administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación y amortización.

El Flujo de Operación (FFO) se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (pérdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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

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

	2019	2018	2017
ISR diferido activo (pasivo):			
	\$	\$	\$
	(229,597,97)	(215,221,27)	(207,074,23)
Propiedades de inversión	4)	4)	5)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	598,913	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>690,990</u>	<u>(728,612)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (228,906,98)</u>	<u>\$ (215,350,97)</u>	<u>\$ (204,205,36)</u>

relacionadas en el
mercado.

Tasas de
inflación

México: 4% a 4.1% en
2019, 4.00% en 2018 y
4.10% en 2017
U.S.: 2.2% a 2.3% en
2019, 2.2% en 2018 y
2.1% en 2017

A mayor tasa de
inflación mayor valor
razonable.

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	2019: 19.5 a 20.48 2018: 20.35 2017: 18.80	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2019 \$141,819 \$107,599 en 2018 y \$111,786 en 2017.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	2019	2018	2017
	\$	\$	\$
	1,841,395,00	1,817,308,00	1,679,059,00
Terreno y construcción	0	0	0
Mejoras en terrenos	23,743,778	28,193,736	18,815,371
Reserva territorial	<u>142,979,000</u>	<u>92,523,000</u>	<u>87,631,000</u>
	2,008,117,778	1,938,024,736	1,785,505,371
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(18,986,687)</u>	<u>(53,403,306)</u>	<u>(84,499,000)</u>
	\$	\$	\$
	<u>1,989,131,09</u>	<u>1,884,621,43</u>	<u>1,701,006,37</u>
Saldo al final del año	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2019	2018	2017
	\$	\$	\$
	1,884,621,43	1,701,006,37	1,415,714,76
Saldo al inicio del año	0	1	2
Adiciones	105,442,836	138,831,289	195,132,819
Efecto de conversión de moneda extranjera	4,343,996	(8,039,032)	6,100,685
Bajas por venta de propiedades de inversión	(91,339,283)	-	-
Ganancia por revaluación	<u>86,062,112</u>	<u>52,822,802</u>	<u>84,058,105</u>
	\$	\$	\$
	<u>1,989,131,09</u>	<u>1,884,621,43</u>	<u>1,701,006,37</u>
Saldo al final del año	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

Un total de \$933,571 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2018 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de

efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2019 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2019. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2019 y 2017.

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2019, el tiempo remanente es de 35 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 35 años al 31 de diciembre de 2019). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

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

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital social

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

	2019		2018		2017	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	573.4	426.2	591.4	435.6	60	439.8

	<u>49,946</u>	<u>97,255</u>	<u>09,572</u>	<u>09,543</u>	<u>0,262,388</u>	<u>39,411</u>
		\$		\$		\$
	<u>573.4</u>	<u>426.3</u>	<u>591.4</u>	<u>435.6</u>	<u>60</u>	<u>439.8</u>
Total	<u>54,946</u>	<u>00,951</u>	<u>14,572</u>	<u>13,239</u>	<u>0,267,388</u>	<u>43,107</u>

Acciones en tesorería

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

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

(1)El Consejo de Administración aprobó el 25 de octubre de 2018 la cancelación de 25,269,045 acciones que habían sido recompradas por la Entidad bajo el programa de recompra de acciones. El 10 de diciembre de 2019, la entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores, dicha solicitud se encuentra actualmente en proceso.

(2)El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 junto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 17), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

Acciones ordinarias totalmente pagadas

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

Dividendos decretados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilidad por acción

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

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

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

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

La Entidad como arrendador

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

La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Compensación del personal clave de la administración:

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

2019

2018

2017

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

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Pagos basados en acciones

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

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

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

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

Año	Acciones a Largo plazo	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	Parámetros del plan		
				MIN	Objetivo	MAX
2015	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,738,037	2,600,000
2017	1,347,325	(898,217)	449,109	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	1,581,874	(527,291)	1,054,583	695,215	1,738,037	2,607,056
2019	<u>4,176,478</u>	-	<u>4,176,478</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>05,677</u>	<u>25,508)</u>	<u>80,170</u>			

- Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años varían de 695,215 a 1,738,037 acciones, al nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.
- Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de

la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 12, 24 y 36 meses.

Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, se otorgaron un total de 5,680,169; 3,379,720 y 637,200 acciones, respectivamente.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

Gasto por compensación reconocido

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

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

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

Acciones otorgadas pendientes

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

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

2. Políticas contables significativas

a. **Declaración de cumplimiento**

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

b. **Bases de preparación**

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

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

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

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

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

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

d. **Instrumentos financieros**

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

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

e. **Activos financieros**

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

f. **Pasivos financieros**

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del

pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

g. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 15.

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

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

h. Contabilidad de coberturas

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

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

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

i. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

j. **Equipo de oficina**

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

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

k. **Efectivo restringido**

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

l. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

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

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

activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

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

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

n. **Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

o. **Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

p. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

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

q. **Pagos basados en acciones**

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

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

r. **Impuestos a la utilidad**

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos

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

s. **Provisiones**

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

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

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

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

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

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

-Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Impuestos por recuperar

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

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

2019

2018

2017

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

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 90%, 86% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2019, 2018 y 2017, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 4%, 5% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 3%, 3% y 4% del total del saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 3%, 7% y 5% del total del saldo al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

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

iii. Concentración de riesgo de crédito

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

iv. Contratos de arrendamiento

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

v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

2019

2018

2017

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

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Acciones ordinarias totalmente pagadas

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

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

2. Políticas contables significativas

a. **Declaración de cumplimiento**

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

b. **Bases de preparación**

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

c. **Bases de consolidación de los estados financieros**

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

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

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

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

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

d. **Instrumentos financieros**

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

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

e. **Activos financieros**

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

f. **Pasivos financieros**

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan a valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos comprensivos crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del

pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

g. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 15.

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

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

h. Contabilidad de coberturas

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

La porción efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como cobertura de flujo de efectivo se reconoce en otros resultados integrales y se acumulan bajo el título de reserva de flujos de efectivo cubiertos. Las pérdidas y ganancias relativas a la porción no efectiva del instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

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

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

i. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

j. **Equipo de oficina**

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

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

k. **Efectivo restringido**

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

l. **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

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

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

activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

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

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

n. **Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

o. **Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

p. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

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

q. **Pagos basados en acciones**

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

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

r. **Impuestos a la utilidad**

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos

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

s. **Provisiones**

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

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

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

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

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

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

-Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los contratos por préstamos celebrados se registran en dólares a su valor histórico en el momento de la firma del contrato, la amortización del principal se registra en el momento del pago efectivo.

Para efectos fiscales, dichos contratos están sujetos a la revaluación cambiaria al tipo de cambio de cierre de mes.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Todos los costos de adquisición incurridos por la Entidad para la adquisición de propiedades de inversión se registran a su valor histórico aumentando el costo de las propiedades de inversión, y que posteriormente se valúan a su valor razonable.

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

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

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

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

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

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 15.

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

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Los dividendos decretados por la Asamblea general de accionistas se registran como una cuenta por pagar en la fecha del decreto, la cuenta por pagar se cancela al momento del pago efectivo.

Dicho importe decretado disminuye las Utilidades Retenidas que mantiene la Entidad.

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

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

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

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Los Beneficios a los empleados son reconocidos mensualmente en Gastos de Administración en el momento efectivo de su devengo.

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

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.

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.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

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

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

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

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

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.

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;

- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

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

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

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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).

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 17.

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

reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

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

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

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

Bases de consolidación de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017		
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	(1)
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	El 26 de abril de 2018, el Consejo de Administración por unanimidad,
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	CIV
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión	
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión	
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos	(2)
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos	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.
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos	
Fideicomiso CIB 2962	(2)	(2)	-	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo	

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes

- Los ingresos de fin de año excedieron el rango superior del *guidance* de la Compañía para 2019, llegando a US\$ 144.37 millones; un aumento anual de 8.8%, mientras que los márgenes de NOI y EBITDA estuvieron en línea con la guía anual, en 95.0% y 84.1%, respectivamente.
- El NAV por acción aumentó 10.4% a US\$ 2.34 en el 4T19, de US\$ 2.12 en 4T18, mientras que el FFO antes de impuestos aumentó 8.3% año contra año, de US\$ 0.1293 en 2018 a US\$ 0.1400 a fines de 2019.
- La renta por pie cuadrado aumentó 6.9% durante todo el año de 2019 a US\$ 0.42, de US\$ 0.39 a fines de 2018.
- Durante el cuarto trimestre, Vesta adquirió terrenos en Monterrey a través de un proyecto de reurbanización en el cual la Compañía espera construir dos edificios en aproximadamente 500,000 pies cuadrados con una inversión total de US\$ 22 millones. Además, durante el trimestre, Vesta adquirió 34.4 hectáreas de tierra en Tijuana, actualmente una de las regiones con fuerte actividad de arrendamiento, donde Vesta espera construir aproximadamente siete edificios con una inversión total prevista de alrededor de US\$ 62 millones.
- Durante 2019, la Compañía compró un total de US\$ 22.7 millones de acciones. Vesta ha comprado US\$ 68.8 millones de acciones desde que inició su programa de recompra en 2016, las cuales serán canceladas en los próximos meses.
- La actividad de arrendamiento alcanzó 80,174 m² (862,987 ft²) durante el 4T19, con 19,491 m² (209,802 ft²) proveniente de nuevos contratos con clientes existentes y 60,683 m² (653,185 ft²) de renovaciones de contrato.
- En el cuarto trimestre de 2019, Vesta comenzó la construcción de un nuevo edificio en Guadalajara por un total de 405,509 pies cuadrados con una inversión total de US\$ 19.4 millones. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo del 4T19 de Vesta totalizó 70,855 m² (762,674 ft²) con una inversión total esperada de US\$ 36.8 millones. El rendimiento promedio ponderado esperado del costo es de 10.8% para los proyectos en desarrollo del 4T19.
- Los nuevos edificios entregados durante el 4T19 ascendieron a 42,344 m² (455,792 ft²) de GLA, principalmente edificios inventario en las regiones de Tijuana y San Luis Potosí, a excepción de la expansión del BRP, cliente existente de Vesta en Juárez.
- El portafolio total finalizó el año con 2,767,772 m² (29,792,047 ft²) y una ocupación del 91.7%. El portafolio estabilizado de Vesta creció a 2,673,700 m² (28,779,464 ft²) en el 4T19, mientras que la tasa de ocupación estabilizada disminuyó a 94.7%.

Guía 2020

Vesta espera que los ingresos por rentas incrementen entre 4% a 5% en 2020, con un margen NOI de 94% y un margen EBITDA de 83%. Es importante mencionar que la venta de mayo 2019 que realizó la Compañía está reflejada en el *guidance* 2020. El reciclaje de activos sigue siendo un componente integral de la estrategia de la Compañía para generar valor, mantener un balance sólido y flexibilidad financiera para financiar nuevas inversiones de alto retornos.

Indicadores Financieros (millones)	12 meses					
	4T19	4T18	Var. %	2019	2018	Var. %
Ingresos por arrendamiento	36.31	35.09	3.5	144.37	132.67	8.8
NOI	33.78	33.48	0.9	137.10	127.82	7.3
<i>Margen NOI %</i>	<i>93.0%</i>	<i>95.4%</i>		<i>95.0%</i>	<i>96.3%</i>	
UAFIDA	29.07	29.24	-0.6	121.38	112.83	7.6
<i>Margen UAFIDA %</i>	<i>80.1%</i>	<i>83.3%</i>		<i>84.1%</i>	<i>85.0%</i>	
<i>UAFIDA Por Acción</i>	<i>0.0507</i>	<i>0.0483</i>	5.0	<i>0.2067</i>	<i>0.1881</i>	9.9
Utilidad Integral Consolidada	47.55	(7.95)	na	133.91	87.54	na
FFO Antes de Impuestos	19.40	19.58	(0.9)	82.22	77.54	6.0
<i>FFO Antes De Impuestos Por Acción</i>	<i>0.0338</i>	<i>0.0323</i>	4.6	<i>0.1400</i>	<i>0.1293</i>	8.3
FFO	11.57	23.80	(51.4)	44.55	55.64	(19.9)
<i>FFO Por Acción</i>	<i>0.0202</i>	<i>0.0393</i>	(48.7)	<i>0.0759</i>	<i>0.0928</i>	(18.2)
UPA	0.0829	(0.0131)	na	0.2280	0.1459	na
Acciones (promedio)	573.45	605.62	(5.3)	587.21	599.86	-2.1

- Los ingresos por rentas incrementaron 3.5% a US\$ 36.31 millones en el 4T19 de US\$ 35.09 millones en el 4T18. Esto se debe principalmente al incremento en renta por pie cuadrado es espacios ocupados durante el cuarto trimestre.
- El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incremento 0.9% a US\$ 33.78 millones en el 4T19 comparado con US\$ 33.48 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 93.0% en el cuarto trimestre de 2019, un decrementó de 237 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en los impuestos de la propiedad, mantenimiento, pagos ejecutados durante el cuarto trimestre que no se realizaron durante el año y un aumento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incremento 0.6% a US\$ 29.07 millones en 4T19, comparado con los US\$ 29.24 millones en el cuarto trimestre de 2018. El margen de UAFIDA fue de 80.1% en el 4T19, un decremento de 326 puntos base, debido a la venta del portafolio la cual resultó en menores ingresos durante el trimestre y un incremento en los gastos de administración resultado de los pagos de aguinaldo y la reserva de PTU que se realizó durante el último trimestre de 2019.
- Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 4T19 disminuyeron 0.9%, a US\$ 19.40 millones de US\$ 19.58 millones en el mismo periodo de 2018. El FFO por acción antes de impuestos es de US\$ 0.0338 en 4T19, comparado con US\$ 0.0323 para el 4T18, un incremento de 4.6%. FFO después de impuestos fue US\$ 11.57 millones en el 4T19, comparado con US\$ 23.80 millones durante 4T18. El decremento se debe a mayores impuestos corrientes resultado de la apreciación del peso.
- La ganancia consolidada para el 4T19 fue de US\$ 49.45 millones, contra una ganancia de US\$ 7.95 millones en el mismo periodo del 2018. Esto se debió principalmente a una mayor ganancia en la revaluación de propiedades de inversión y menores impuestos resultado de impuestos diferidos positivos durante el 4T18.
- Al cierre del 31 de diciembre 2019, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.99 billones, un incremento de 5.5% respecto a los US\$ 1.88 billones al 31 de diciembre de 2018.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

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

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

-Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Al cierre del cuarto trimestre de 2019, 2018 y 2017 Vesta no tuvo estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias.

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	12,877,000
---	------------

Dividendos pagados, otras acciones:	0
--	---

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0.435
--	-------

Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0
---	---

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados**Evento Subsecuente**

Dividendo:

Durante la Junta General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 52.21 millones de dólares que se pagará trimestralmente. Esto dio lugar a un pago anual de PS\$ 1,007,986,049. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de enero de 2019, Vesta pagó dividendos en efectivo para el cuarto trimestre equivalente a PS \$ 0.43517 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedo provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

	Dividendos por acción
1T19	0.42540
2T19	0.42896
3T19	0.43517
4T19	0.43517

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al cierre del cuarto trimestre de 2019 no hubo cambios en la composición de la Entidad.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

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

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

IFRS 16, Arrendamientos

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

La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Las distinciones de arrendamientos operativos (fuera del balance general) y arrendamientos financieros (en

el balance general) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se reemplaza por un modelo en el que un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente deben ser reconocidos por todos los arrendamientos por parte de los arrendatarios (es decir, todo en el balance) excepto para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor.

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

Impacto de la contabilidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

Impacto de la contabilidad como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

IAS 12 Impuesto a las ganancias

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

IAS 23 Costos por préstamos

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

IFRS 3 Combinaciones de negocios

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

IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

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

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

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

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

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

