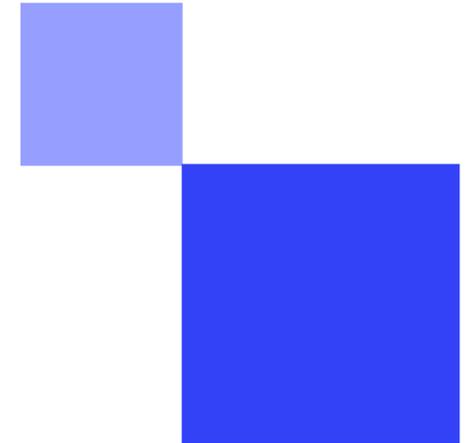


Informe anual

20
20

vesta

Contenido



03	<i>Cifras relevantes</i>
04	<i>Carta del Director General</i>
06	<i>Somos Vesta</i>
15	<i>Estrategia</i>
23	<i>Potencial</i>
28	<i>Gobernanza</i>
40	<i>Colaboración</i>
49	<i>Compromiso</i>
70	<i>Acerca del informe</i>
73	<i>Índice de contenidos GRI y SASB</i>
80	<i>Índice TCFD</i>
81	<i>Análisis bursátil y financiero</i>
82	<i>Información financiera</i>
121	<i>Contacto</i>

Cifras relevantes

11

iniciativas relacionadas con Covid 19 apoyadas

29

horas promedio de capacitación por colaborador

Tasa de ocupación portafolio total



2,900,529 m²

Superficie Bruta Arrendable (SBA)

US\$ 140,929,815

en Ingresos Operativos Netos (NOI)

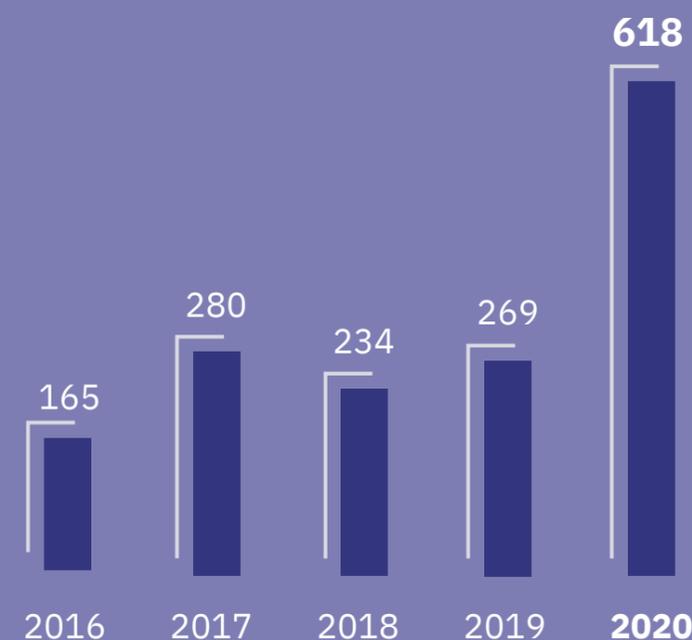
US\$ 256,410

adicionales destinados a las iniciativas relacionadas con Covid 19

Colaboradores



Inversión social (miles de dólares)



En 2017 realizamos inversiones sociales extraordinarias en iniciativas dirigidas a apoyar a los damnificados por los sismos de septiembre en Oaxaca, Chiapas, Puebla y Ciudad de México.

La inversión social de 2018 y 2019 se apega a la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas: US\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado por año.

La inversión social de 2020 se apega a la modificación aprobada por la Asamblea General de Accionistas: US\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado, administrado y desarrollado por año. Adicionalmente la inversión de este año considera el excedente de \$5,000,000 para actividades relacionadas con el Covid 19 y el monto recaudado por el Vesta Challenge 2019.

.48 kWh

por m² de intensidad energética¹
(Alcance 2)

51,849 m³

de agua tratada y reutilizada para riego¹

¹ Las disminuciones en las emisiones de GEI y consumo de agua con respecto a años anteriores se deben a que por causa de la pandemia por Covid 19, la mayor parte de nuestra operación migró a *home office*.

US\$ 361,380

inversión en temas ASG

Carta del Director General

102-14

Los sucesos enfrentados colectivamente en 2020 están grabados en la mente y el espíritu de todos y cada uno de nosotros. Un año inesperado, con retos que no podríamos haber previsto, nos trajo desafíos más allá de la salud pública, con un freno económico mundial. En Vesta, hemos actuado con base en nuestra estrategia y el apoyo de un gran equipo, que ha trabajado con pasión para seguir creando valor para la compañía, nuestros clientes y para nuestro país. Así, nuestro desempeño estuvo en línea con lo esperado y continuamos con energía renovada hacia lo que está por delante.

Hemos seguido balanceando los objetivos de corto y largo plazo de la compañía, aún en medio de las dificultades de 2020, al implementar exitosamente nuestro plan estratégico Vesta Nivel 3. Entre otras acciones, este año establecimos nuestros Vesta Park Guadalupe, en Monterrey y Vesta Park Guadalajara, en el Salto, Jalisco, ambos nuevos mercados para nosotros, y fortalecimos nuestros esfuerzos comerciales incorporando más clientes de primer nivel, diversificando nuestro portafolio y aumentando nuestra participación en nuevos sectores para nosotros como el *e-commerce*.

Nuestra relación cercana y de largo plazo con nuestros clientes nos caracteriza. Creamos soluciones constructivas de manera inmediata para compañías selectas que pidieron prórrogas para el pago de sus rentas y nos adaptamos también a la

coyuntura con una estrategia de nuevos desarrollos compuesta por edificios pre-arrendados, proyectos a la medida y expansiones de clientes existentes. Seguimos con nuestras actividades de arrendamiento, logrando crecimiento, renovaciones y nuevos contratos en sectores como el *e-commerce*, aumentando asimismo la cartera de clientes de primer nivel.

No menos importante, en Vesta creemos que el futuro es verde, por lo que nuestro programa Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG) es una parte integral de nuestra estrategia Nivel 3 y de nuestra cultura, como miembros de las comunidades donde operamos. Ya que estamos firmemente convencidos que todos debemos contribuir a prevenir la crisis del cambio climático, nos hemos enfocado en mejorar el impacto medioambiental del portafolio y proveer apoyo social a las comunidades que nos rodean, colocándonos al frente del movimiento verde global, como un referente en la industria y entre nuestros pares.

En 2020 incrementamos significativamente nuestras posiciones en los *rankings* y reconocimientos de calificadoras. Además, nos incorporamos como signatarios de UN PRI, iniciativa de Naciones Unidas que propone inversiones responsables a través de la red internacional de compañías que incorporan los principios de ASG a sus decisiones de inversión y propiedades.



“En Vesta, hemos actuado con base en nuestra estrategia y el apoyo de un gran equipo, que ha trabajado con pasión para seguir creando valor para la compañía, nuestros clientes y para nuestro país”.



Asimismo, gracias a los esfuerzos de inversión, planeación y gestión en ASG, en 2020 Vesta fue seleccionada como parte del índice *Dow Jones Sustainability Index* MILA por segundo año consecutivo y subimos 10 lugares en el ranking. Adicionalmente, fuimos la segunda compañía de 10 reconocidas por su mejoría significativa en la categoría de América de *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) y tercera de ocho elegidas entre las compañías de bienes raíces en el continente. Obtuvimos tres *Green Star* de GRESB, con una calificación mayor al 50% de los puntos asignados a cada indicador relevante del *ranking*².

Por último, en cuanto a reconocimientos, en la primera edición del S&P/BMV Total ESG, Vesta formó parte de las empresas listadas en este índice, que mide el desempeño de las acciones ASG de los miembros de la Bolsa de Valores de México, seleccionando a los líderes.

En este año de pandemia, apoyamos 11 programas adicionales, respondiendo de una manera rápida y eficaz a las crecientes necesidades de la crisis sanitaria, llevando recursos en forma de material médico y sanitario, camillas, educación a enfermeros y enfermeras, becas para niños de escasos recursos, despensas para familias en estado vulnerable y apoyo al establecimiento de hospitales Covid y a aquellos ya establecidos, entre otros. Esta ayuda fue posible gracias a las donaciones directas de colaboradores, consejeros y de la misma compañía.

También, de manera muy temprana, establecimos un protocolo de salud y seguridad, no solo para nuestros colaboradores sino para nuestros clientes y proveedores en todos los Vesta Park. Entre otras acciones, en estos se establecieron medidas de sanitización, estándares de entrada y visita a los parques por parte de proveedores y visitantes y una correcta señalización de las medidas sanitarias en las zonas comunes de los parques.

Se ha tenido una especial atención a la salud y bienestar de nuestros colaboradores, el pilar de esta compañía. Hemos reforzado nuestro programa de bienestar, a fin de que el trabajo a distancia se realice de manera armónica y fluida considerando la salud física y mental de todos. Asimismo, se reforzó el seguro de gastos médicos, para apoyar los aspectos necesarios de salud en medio de esta crisis. Cabe señalar que afortunadamente, nuestra plantilla se encuentra sana y completa, trabajando a distancia y/o cerca de nuestros clientes cuando las condiciones así lo permiten.

Agradezco por este medio a todos quienes han hecho posible los éxitos de Vesta durante este año retador. Nuestro equipo se caracteriza no solo por su excelencia y altos estándares, sino también por su espíritu y su humanidad. Aunque no conocemos la profundidad y permanencia de los efectos de la pandemia, sabemos que estamos preparados para enfrentar el futuro.

LORENZO DOMINIQUE BERHO
DIRECTOR GENERAL

² Las compañías que superan 15 puntos en Administración y 35 puntos en Desempeño o 15 puntos en Administración y 35 puntos en Desempeño son acreedores para recibir una *Green Star* de GRESB, que es otorgada en una base absoluta de los participantes de la categoría de bienes raíces solamente.

Somos vesta

102-16

188

edificios
industriales

2,900,529 m²

Superficie Bruta
Arrendable (SBA)

11

sectores
industriales
atendidos



177

clientes
atendidos



En Vesta desarrollamos, vendemos, compramos, administramos y rentamos edificios industriales y centros de distribución en 15 estados de la República Mexicana, aportando soluciones inmobiliarias con estándares eco-eficientes que impulsan el desarrollo de nuestros clientes y generan múltiples beneficios en las comunidades donde tenemos presencia.

En los últimos años hemos trabajado para posicionarnos como un referente en nuestra industria en la gestión ambiental, social y de gobernanza (ASG), apalancándonos en la innovación para ofrecer una plataforma industrial resiliente, segura, inteligente, eficiente y rentable.



PROPÓSITO TRANSFORMADOR MASIVO

Innovar la plataforma industrial de México

Trabajamos siempre innovando para proporcionar los mejores espacios industriales para las empresas más vanguardistas y posicionar a México como líder en la Industria 4.0.

A través de nuestra **Política de calidad** nos comprometemos a ofrecer a nuestros clientes un servicio eficiente y desarrollos inmobiliarios sostenibles, apoyados por un equipo de trabajo emprendedor, ofreciendo una atención personalizada, estableciendo una relación respetuosa con nuestros proveedores e instrumentando la mejora continua de nuestro sistema de gestión de calidad ISO-9001:2015.

Nuestro compromiso con la **integridad** hace que vivamos cotidianamente de una forma ética, honesta, con cero tolerancia a la corrupción y enfocados en contribuir

para sentar las bases de un México mejor. Nuestro compromiso con la **innovación** implica realizar sinergias con la industria, ser disruptivos en la forma que operamos para elevar los estándares de eficiencia, ser flexibles para adaptarnos al cambio y reforzar el trabajo para impulsar la sustentabilidad. Asimismo, estamos diseñando los *Smart Parks* del futuro.

Para salvaguardar la integridad y bienestar de nuestros inquilinos, contamos con una Política de Seguridad Patrimonial que protege sus activos y su información. Además, conscientes de las tendencias globales relacionadas con cambio climático, seguridad y salud, digitalización y escasez de recursos que pueden poner en riesgo la permanencia de nuestros activos, nos enfocamos en fortalecer la **resiliencia** de nuestros desarrollos.

MISIÓN

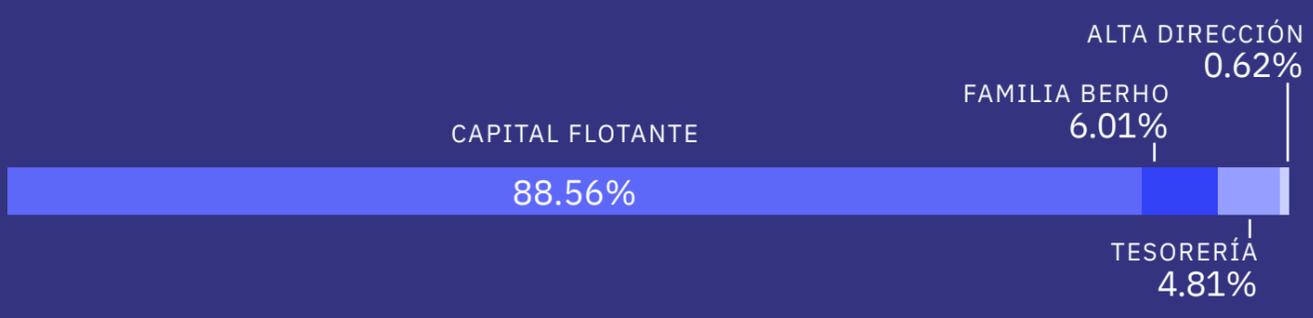
Ser una empresa de excelencia en el desarrollo inmobiliario industrial, a través de un equipo emprendedor que genere soluciones inmobiliarias eficientes y sustentables.

VISIÓN

Desarrollar bienes raíces industriales sustentables, consagrados al progreso de la humanidad.

Estructura accionaria*

Somos una empresa orgullosamente mexicana



*Del 13 de marzo del 2020 al 23 de marzo del 2021, hay 30,652,439 acciones en tesorería y de capital social suscrito y pagado hay 606,457,078; dentro de las acciones suscritas y pagadas, se encuentra el porcentaje de tenencia de la familia Berho y de la Alta Dirección.

Productos 102-2

En Vesta nos hemos comprometido a diseñar una plataforma industrial que satisfaga las necesidades de espacio, logística, inteligencia e interconexión para empresas nacionales e internacionales de clase mundial.

Contamos con 2,900,529 m² de parques y edificios industriales que están configurados para atender diversas necesidades de operación, conexión y dinamismo de nuestros clientes. Para facilitar la oferta de espacios, clasificamos nuestros desarrollos en tres categorías:

PARQUES INDUSTRIALES Y EDIFICIOS INVENTARIO (MULTI-TENANT)

Espacios diseñados para generar una mayor fluidez de tránsito al interior y construidos bajo especificaciones estándar de la industria, ideales para los sectores de manufactura y logística. Pueden ser compartidos por dos o más inquilinos.



EDIFICIOS A LA MEDIDA (BUILT TO SUIT)

Edificios diseñados a la medida siguiendo los mejores estándares internacionales, así como las tendencias de ecoeficiencia de la industria para crear instalaciones adecuadas a las necesidades particulares de cada cliente.



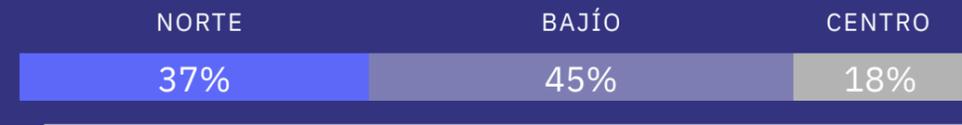
PARQUES A LA MEDIDA (PARK TO SUIT)

Parques industriales ideales para las industrias aeroespacial, automotriz, logística y electrónica, ya que son diseñados y construidos a la medida de las necesidades de nuestros clientes bajo dos modalidades: como clúster, donde se pueden integrar miembros de una cadena de suministro, y como parque de proveedores, para empresas de una misma industria que surten a un integrador.

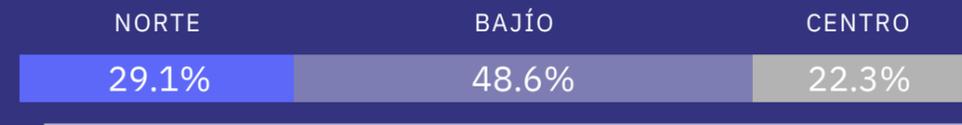




Número de edificios



Superficie bruta arrendable



188
edificios industriales

2,900,529
m² de superficie bruta arrendable

Presencia

102-4, 102-6, IF-RE-000.A, IF-RE-000.B, IF-RS-000.A

Cubrimos las necesidades de interconexión en todo el país atendiendo tres regiones: Norte, Bajío y Centro con 2,900,529 m² de superficie bruta arrendable distribuidos en 188 edificios industriales.

Haciendo frente a las necesidades de crecimiento de nuestros clientes, tenemos cinco edificios en desarrollo, equivalentes a 101,184 m² de superficie bruta arrendable de SBA.

NORTE

Baja California	71	2
Chihuahua	CLIENTES	EDIFICIOS EN DESARROLLO
Nuevo León	70	43.37
Sinaloa	EDIFICIOS	HECTÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL
Tamaulipas		
SUPERFICIE TOTAL 843,419 m²		

BAJÍO

Aguascalientes	75	2
Guanajuato	CLIENTES	EDIFICIOS EN DESARROLLO
Jalisco	84	320.26
Querétaro	EDIFICIOS	HECTÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL
San Luis Potosí		
SUPERFICIE TOTAL 1,410,529 m²		

CENTRO

Estado de México	31	1
Puebla	CLIENTES	EDIFICIOS EN DESARROLLO
Quintana Roo	34	3.09
Tlaxcala	EDIFICIOS	HECTÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL
Veracruz		
SUPERFICIE TOTAL 646,581 m²		

Clientes

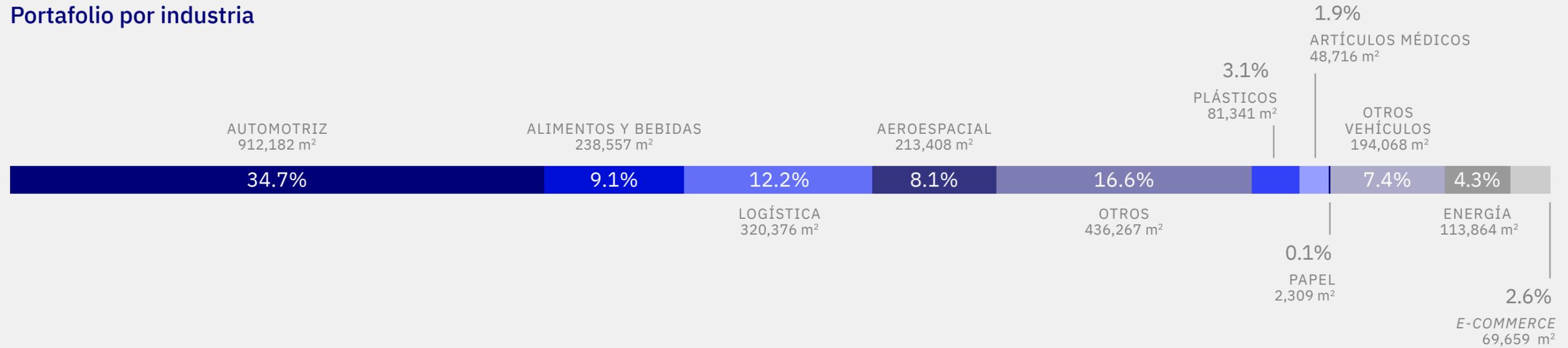
102-6, 102-43, 102-44
IF-RE-410a.3



Nuestros clientes están al centro del negocio por lo que con el objetivo de brindarles un servicio vanguardista y que supere sus expectativas, continuamente nos transformamos e innovamos para que nuestros parques estén a la altura de la Industria 4.0.



Portafolio por industria



11

sectores industriales atendidos

177

clientes

90.7%

tasa de retención de clientes en 2020

Portafolio por industria





PRINCIPALES CLIENTES

CLIENTE	PAÍS DE ORIGEN DEL CAPITAL	% SBA	% RENTA ACUMULADA	VENCIMIENTO DEL CONTRATO	RATING DE CRÉDITO
 Nestlé	Suiza	5.8%	5.2%	4.1	Aa3
 BRP	Canadá	4.2%	6.0%	5.7	Baa3
 tpí	Estados Unidos	3.9%	6.0%	7.4	NA
 SAFRAN	Francia	3.6%	5.0%	7.8	NA
 NISSAN	Japón	3.4%	3.3%	4.0	Baa3
 mercado libre	Argentina	2.2%	2.8%	10.8	Ba1
 BOMBARDIER	Canadá	2.0%	3.1%	5.3	Caa2
 LEAR CORPORATION	Estados Unidos	1.8%	1.4%	3.9	Baa2
 ZF	Alemania	1.6%	1.4%	3.7	Ba1
 FCA <small>FIAT CHRYSLER AUTOMOBILES</small>	Estados Unidos	1.6%	2.0%	4.0	BBB-

El área de *Asset Management* es nuestro enlace de comunicación directa con nuestros clientes; a través de ellos atendemos de manera oportuna sus necesidades e inquietudes.

Como cada año, aplicamos una **Encuesta de Satisfacción** para conocer las áreas de oportunidad y mejores prácticas sobre nuestro servicio, atención y calidad de mantenimiento. Además, comprometidos para que la gestión ASG permee entre nuestros inquilinos, también incluimos preguntas sobre las iniciativas que llevan a cabo para conocer qué tan inmersa se encuentra la sostenibilidad en su operación. De manera adicional, les enviamos un video explicativo sobre lo importante que es para Vesta recolectar sus datos ambientales para medir nuestro impacto conjunto y proponer alternativas de mejora continua.

Recibimos respuesta de 76 inquilinos que representan 40% del total de nuestro portafolio administrado, de donde identificamos los principales hallazgos.

TEMAS ASG

- 75%** de nuestros clientes cuentan con un encargado de aspectos de sostenibilidad.
- 72%** de los encuestados cuenta con programas de responsabilidad social y/o ambiental.
- 67%** cuenta con una certificación, premio o reconocimiento ambiental, laboral o de calidad.
- 72%** de nuestros clientes considera muy importante o importante que las naves cuenten con medidas de eficiencia energética.

Ante la urgencia por adecuar nuestras instalaciones, medidas de seguridad e higiene y procesos de atención por la pandemia, aprovechamos esta encuesta para consultar la forma en que durante los primeros meses de 2020 habíamos gestionado la crisis sanitaria por el Covid 19.

- 61%** opina que nuestro protocolo de salud y seguridad fue bueno.
- 61%** considera que la comunicación durante los meses más críticos fue oportuna.

ATENCIÓN Y
MANTENIMIENTO

99%
considera que
nuestro personal
es amable

92%
renovaría su
contrato con Vesta



92%
nos recomendaría

87%
está satisfecho con
nuestro servicio

82%
considera que la
calidad de nuestros
inmuebles es buena
o excelente

Cadena de Valor 102-9, 308-1, 414-1, 414-2

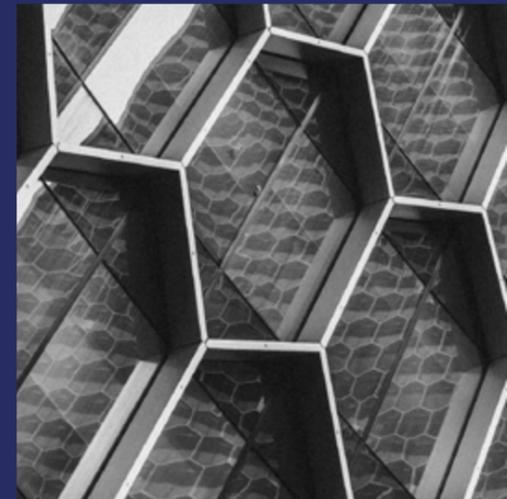
Para ofrecer inmuebles industriales de clase mundial, a la vanguardia en las mejores prácticas de la industria, creamos sinergias con empresas constructoras, de ingeniería, de diseño, contratistas y otros proveedores, buscando que nuestros procesos de licitación, operativos y de mantenimiento sean eficientes, puntuales, a los mejores costos y cada vez más sostenibles.

Para asegurar prácticas competitivas en la selección de nuestros proveedores de construcción e ingeniería avanzada, sometemos los proyectos a procesos de concurso en donde nuestro Comité Ejecutivo evalúa a los proveedores y la entrega puntual de los desarrollos, mientras que el equipo de *Asset Management* junto con el área de compras, se encarga de coordinar a los proveedores para garantizar el óptimo mantenimiento una vez que están en operación.

A nuestros proveedores de construcción les solicitamos que sigan las disposiciones expresadas en el **Manual de Construcción Sustentable** y que realicen el llenado del *checklist*³, con el propósito de disminuir el riesgo de impactos negativos e incrementar los impactos positivos con proyectos de inversión social para las comunidades y siendo cada vez más responsables de los impactos ambientales.

Adicionalmente, estos proveedores deben apearse al Programa de Seguridad Laboral, en el que supervisamos que cumplan con la normatividad nacional en este tema, y que incorporen a todos los trabajadores que participan en proyectos de Vesta al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para garantizar su seguridad social.

“Para ofrecer inmuebles industriales de clase mundial, creamos sinergias con empresas constructoras, de ingeniería, diseño, contratistas y otros proveedores”.



CADENA DE VALOR



³ El *checklist* consiste en una serie de preguntas para conocer cómo implementan nuestros contratistas el Manual de Construcción Sustentable antes, durante y después de la obra. En este mismo documento les pedimos que brinden seguimiento a los temas laborales en la obra.

Para garantizar que las buenas prácticas de nuestra empresa se permeen y garanticen también en nuestra cadena de valor y con nuestros proveedores más relevantes, al 2020 el 9% de nuestro portafolio de proveedores se ha apegado, mediante firma, a nuestras Políticas de ASG, Anticorrupción, de Compras Sustentables y al Código de Ética.

Durante 2020 llevamos a cabo nuestra primera auditoría de criterios ASG para detectar fallas, aciertos y áreas de oportunidad respecto al entendimiento y aplicación de los requisitos ambientales, sociales y de gobernanza que les solicitamos. Invitamos a 42 proveedores, de los cuales 39 participaron en la capacitación y 25 contestaron el *checklist* junto con evidencias de su gestión.

En este ejercicio identificamos que los documentos de Vesta mejor implementados son las políticas ASG, de compras sustentables y anticorrupción, y que más del 50% de los proveedores auditados se alinean a los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los Principios del Pacto Mundial. Asimismo, 52% cuenta con políticas y procedimientos ASG propios.

De manera adicional, como lo hemos hecho durante cinco años, aplicamos la **Encuesta de Satisfacción para Proveedores** con el fin de conocer su opinión respecto a nuestros procesos y a las áreas de mejora. Este año tuvimos 11% de participación, ya que elevamos nuestra base de encuestados de 72 a 354 proveedores.

SATISFACCIÓN DE PROVEEDORES

- 97%** considera que contamos con personal calificado para dar soluciones efectivas.
- 95%** está satisfecho con la relación que mantienen con Vesta.
- 92%** considera que cumplimos adecuadamente con los términos comerciales.
- 89%** considera que su relación con Vesta ofrece perspectivas de crecimiento.

TEMAS ASG

- 50%** tiene programas sociales o de compromiso con la comunidad.
- 40%** hace compras sustentables.
- 35%** cuenta con programas de reciclaje.
- 27%** promueve el ahorro de energía y de agua.
- 25%** gestiona los residuos.

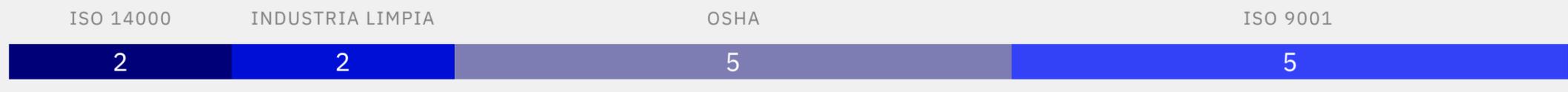
CONOCIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE VESTA

- 81%** conocen y **62%** implementan la Política Anticorrupción de Vesta en sus operaciones.
- 74%** conocen y **58%** aplican el Código de Ética.
- 67%** conocen y **54%** aplican la Política de ASG.
- 37%** conocen y **20%** aplican la Política de Compras Sustentables.



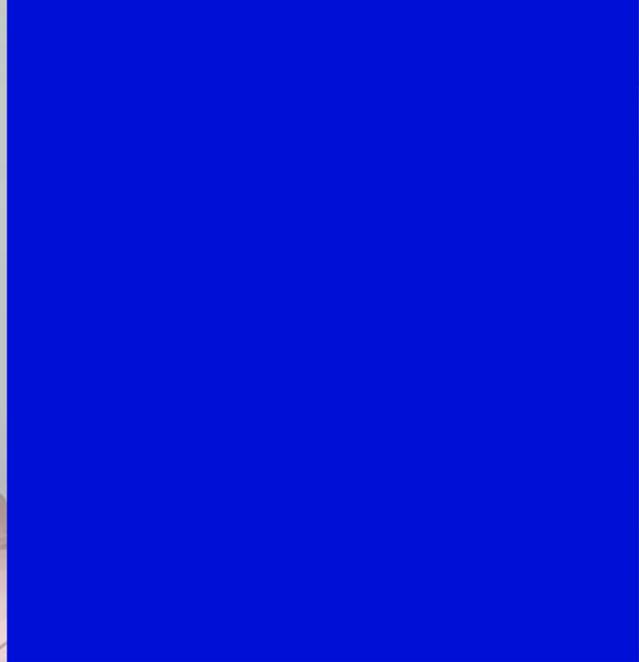
95%
nivel de satisfacción
en nuestra relación
con proveedores

Proveedores certificados en temas ASG

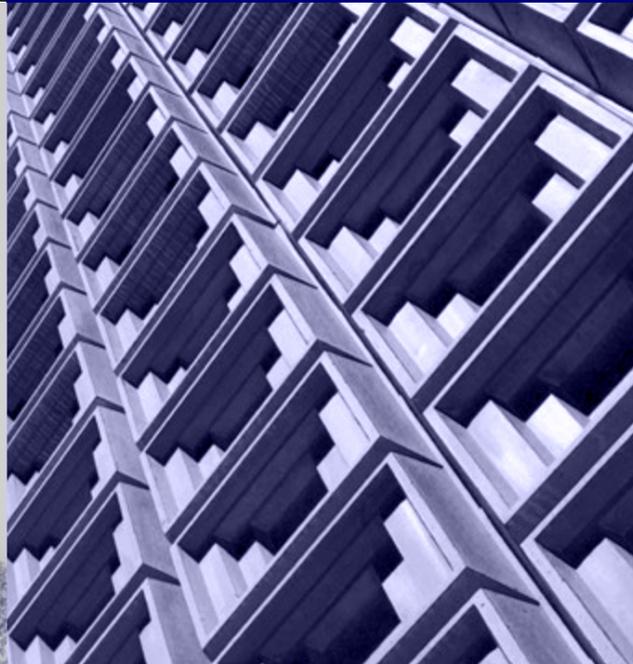


100% estarían dispuestos a certificarse en alguna norma para continuar siendo nuestro proveedor.

39
proveedores
auditados por
primera vez en
aspectos ASG



Estrategia



En Vesta buscamos ser la solución inmobiliaria referente en México, no solo por nuestra experiencia en la industria, la rentabilidad que ofrecemos o la calidad de clase mundial de nuestras naves, sino también por la gestión eficiente ASG que con el paso del tiempo hemos desarrollado y que estamos seguros generará valor compartido para todos.

Vesta Nivel 3

102-16, 102-19, 102-20, 103-1, 103-2, 103-3

Orientados a constituir un nuevo capítulo hacia el éxito del negocio como una empresa de bienes raíces industriales totalmente integrada, sustentable y resiliente, continuamos evolucionando nuestro plan de crecimiento Vesta Nivel 3, mismo que iniciamos en 2019.

Con esta estrategia buscamos crear valor y disminuir riesgos en el tiempo, fortaleciendo el crecimiento continuo de nuestro negocio mediante la captación de capital inteligente, el reciclaje de activos y la optimización proactiva del portafolio con el mejor desempeño social, ambiental y de gobernanza.

Esta estrategia de negocio busca consolidar los temas relevantes de la industria con los asuntos ASG de mayor impacto para nuestro negocio, para que en una misma dirección emprendamos acciones que nos permitan evolucionar hacia una visión sustentable de negocio en la que además seamos corresponsables con nuestros inquilinos y proveedores en la gestión de los inmuebles.

La estrategia Vesta Nivel 3 se estructura en torno a cinco componentes comerciales clave, que a su vez nos obligan a fortalecer algunos elementos de nuestra estructura organizativa.

03

Seguir fortaleciendo nuestro balance general y expandir nuestras fuentes de financiamiento.

01

Administrar, mantener y mejorar el portafolio actual.

02

Invertir y/o desinvertir para la creación continua de valor.

04

Fortalecer nuestra estructura organizacional para ejecutar exitosamente nuestra estrategia.

05

Volvernos un referente en el sector en temas ASG alineando nuestras prácticas sostenibles y resilientes con el modelo de negocio.





NUESTRO COMPROMISO ASG

En aras de definir los compromisos de Vesta con nuestros grupos de interés y viceversa para mejorar el rendimiento sustentable de nuestro portafolio, contamos con un Programa de Compromiso con el que buscamos construir un diálogo a través del uso de herramientas para la medición y gestión del consumo de recursos, así como los costos económicos y sociales asociados.

INVERSIONISTAS

Atraer nuevo capital, mejorar la transparencia de la información y generar una mejor reputación.

COLABORADORES

Impulsar el compromiso, motivación, desarrollo, trabajo en equipo, equilibrio trabajo-vida y comprensión del entorno ASG.

INQUILINOS

Aumentar su nivel de satisfacción y apoyar para que mejoren sus prácticas en temas ASG.

INDUSTRIA-ACADEMIA

Identificar formas de resolver los problemas clave del sector para mejorar y adaptar nuestros procesos a los retos ASG actuales.

COMUNIDAD

Generar valor compartido y sustentable a través del intercambio de conocimientos, habilidades y experiencia de manera colaborativa.

CADENA DE SUMINISTRO

Asegurar que conozcan las preferencias de Vesta por adquirir productos y servicios sustentables que se adhieran a prácticas ASG.

Como parte del Programa de Compromiso definimos indicadores ASG que buscan establecer las bases de la responsabilidad compartida entre Vesta, inquilinos y proveedores sobre la gestión social y ambiental de nuestros inmuebles.

GESTIÓN DE INDICADORES AMBIENTALES INQUILINOS

Definimos una cláusula verde en los contratos en la que en una primera fase nos comparten de forma voluntaria datos sobre sus consumos de energía, agua y residuos, y los invitamos a trabajar en conjunto con Vesta para contribuir a los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL PROVEEDORES

A través del Manual de Construcción Sustentable y el llenado del *checklist* ASG validamos el cumplimiento de requisitos ambientales, sociales y laborales antes, durante y después de la obra.

AUDITORÍA DE CRITERIOS ASG PROVEEDORES

Para garantizar el entendimiento y aplicación de los requisitos ambientales, sociales y de gobernanza, por primera vez auditamos a 39 de nuestros proveedores.

CUMPLIMIENTO SOCIAL vesta

Llevamos a cabo distintas iniciativas en beneficio de las comunidades aledañas a nuestros inmuebles, mediante alianzas con organizaciones de la sociedad civil, academia y autoridades locales. Atendiendo a la crisis sanitaria, durante 2020 destinamos recursos adicionales para apoyar a la comunidad en temas relacionados con el Covid 19.

MEJORA CONTINUA vesta

Revisamos los compromisos definidos para estas iniciativas con el fin de identificar mejores prácticas, áreas de oportunidad o redefinir objetivos en caso de ser necesario.

COMUNICACIÓN ASG vesta

Por medio de campañas de comunicación transparentamos y rendimos cuentas a nuestros grupos de interés respecto a la puesta en marcha de todas estas acciones.

64%
de los contratos firmados en 2020 contenían la cláusula verde



60
de nuestros clientes nos compartieron voluntariamente su información ambiental

3
contratistas capacitados sobre el llenado del *checklist* del Manual de Construcción Sustentable



Adicional al Programa de Compromiso, contamos con la **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**⁴ que guía la forma en que se deben de llevar a cabo las prácticas de responsabilidad social y sustentabilidad en todas nuestras instalaciones, de acuerdo con el modelo de negocios y nuestras operaciones diarias.

Las prácticas se deben alinear a tres principios:

01

INTEGRIDAD Y GOBERNANZA

Nos comportamos de manera honrada y responsable, con respeto y disciplina, siendo congruentes entre lo que decimos y hacemos.

02

MEDIO AMBIENTE

Estamos comprometidos con reducir el impacto ambiental de nuestros desarrollos y operaciones en beneficio de nuestros inquilinos, la industria de bienes raíces industriales y las comunidades en donde operamos.

03

INVERSIÓN RESPONSABLE

Creamos un diálogo con nuestros grupos de interés, reconociendo las necesidades locales como posibilidades de crecimiento, complementando los proyectos con criterios fundamentales de derechos humanos, desarrollo comunitario, inclusión y equidad de género, entre otros temas.

La Dirección de ASG es el área responsable de la planeación, ejecución y monitoreo de estas actividades, mientras que su cumplimiento es verificado por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA).

Durante 2020, voluntariamente nos adherimos a los Principios para la Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN PRI), los cuales tienen el propósito de incluir las implicaciones de los temas ASG en las decisiones de inversión y administración de activos.

⁴ Consulta nuestra **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**

Materialidad

102-21, 102-46, 102-47

Nuestro ejercicio más reciente de materialidad fue realizado en 2019. Sin embargo, conscientes de que la realidad cambió a partir de la contingencia por el Covid 19 y con el interés de entender las nuevas prioridades de la industria inmobiliaria y del negocio, este año lo actualizamos siguiendo la metodología propuesta por el *Global Reporting Initiative (GRI)* y por el *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*.

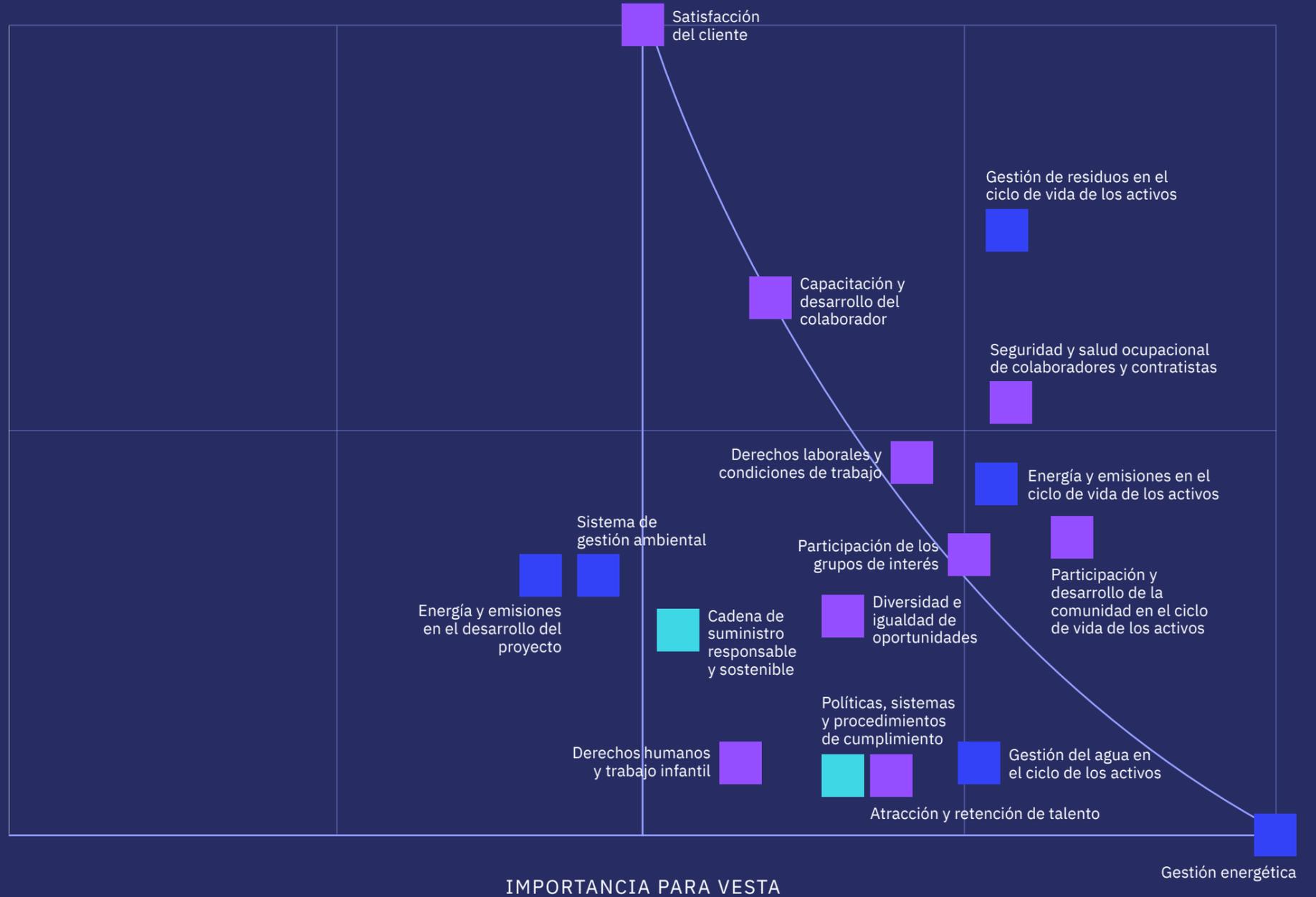
Para esta actualización revisamos información interna de Vesta, así como los temas prioritarios para iniciativas ASG globales y de nuestro sector. El resultado fueron nuevos temas relevantes y un reordenamiento de los que teníamos identificados en nuestro último ejercicio de materialidad realizado.

El tema de mayor importancia para nuestros grupos de interés es la satisfacción al cliente, mientras que para Vesta es la gestión energética.

Con los resultados obtenidos buscamos orientar nuestra estrategia hacia la construcción de un diálogo continuo con inversionistas, clientes, colaboradores, contratistas y otros grupos de interés, para entender los riesgos y aprovechar las oportunidades que tenemos frente a nosotros para aportar al desarrollo de nuestro negocio y del país.

A lo largo de este informe presentamos las acciones que durante 2020 emprendimos para cada tema, así como el enfoque de gestión con el que los vinculamos a la estrategia del negocio.

IMPORTANCIA PARA LOS GRUPOS DE INTERÉS



Grupos de interés

103-1, 103-2, 103-3, 102-21, 102-40, 102-42, 102-43, 102-44

Mantenemos abiertos los canales de comunicación con nuestros grupos de interés buscando que las interacciones sean bidireccionales y de mutuo beneficio.

Las principales vías son a través de nuestras áreas de ASG, Relación con Inversionistas, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, al igual que por canales directos como correo electrónico, eventos, publicaciones, encuestas, teléfono y redes sociales.

“Contamos con un Programa de Compromiso que busca mejorar el rendimiento sustentable de nuestro portafolio”.

■ ANUAL
 ■ MENSUAL
 ■ TRIMESTRAL
 ■ SEMANAL

GRUPOS DE INTERÉS	TIPO DE CONTACTO	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
Clientes ■ ■	<ul style="list-style-type: none"> Visita o llamada del <i>Asset Manager</i> Respuesta a peticiones de clientes selectos para posponer rentas mediante Comité Covid Encuesta de satisfacción Redes sociales 	<ul style="list-style-type: none"> Reestructuración del equipo de <i>Asset Management</i> Protocolo de medidas de seguridad ante la contingencia sanitaria por Covid 19
Accionistas e inversionistas ■ ■	<ul style="list-style-type: none"> Asamblea Llamada e informe trimestral Publicaciones en diversos medios Juntas virtuales Inauguraciones Eventos virtuales 	<ul style="list-style-type: none"> Situación financiera de la compañía Información sobre temas ASG
Proveedores ■ ■	<ul style="list-style-type: none"> Encuesta de satisfacción Boletines digitales Redes sociales 	<ul style="list-style-type: none"> Protocolo de medidas de seguridad ante la contingencia sanitaria por Covid 19
Colaboradores ■	<ul style="list-style-type: none"> Programa de comunicación interna mensual Llamada embajadores Correo electrónico Redes sociales Nuevos programas de comunicación como <i>townhall</i> y <i>Vesta Breaks</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Protocolo de medidas de seguridad ante la contingencia sanitaria por Covid 19
Socios del sector inmobiliario ■	<ul style="list-style-type: none"> Participación en AMPIP Evento anual virtual para <i>Brokers</i> Redes sociales 	
Gobierno ■	<ul style="list-style-type: none"> Juntas virtuales Información para inauguraciones y presencia virtual Eventos virtuales 	<ul style="list-style-type: none"> Cumplimiento de las medidas sanitarias definidas por las autoridades
Medios de comunicación ■	<ul style="list-style-type: none"> Entrevistas virtuales Publicaciones impresas Boletines digitales Ruedas de prensa virtuales 	
Comunidades ■	<ul style="list-style-type: none"> Proyectos de ONGs en los que Vesta invierte 	<ul style="list-style-type: none"> Apoyo a comunidades vulnerables durante la pandemia con una inversión social sin precedentes

Participación en asociaciones

102-12, 102-13



Al sumar esfuerzos con asociaciones y cámaras nacionales e internacionales de la industria inmobiliaria fortalecemos nuestro compromiso para cumplir con el Propósito Transformador Masivo de Vesta.

“Generamos alianzas para impulsar el desarrollo de la industria inmobiliaria en México”.

Desde 2018, Lorenzo Berho Corona, Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración, participa en la Mesa de Inversión y Comercio del B20, además de que forma parte del Comité Consultivo de *Alliance for Integrity* en México.

Desde 2020, Lorenzo Dominique Berho Carranza, es presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales.



ASOCIACIONES

- *Alliance for Integrity*^{1,2}
- Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)^{1,2,3}
- Asociación de Parques Industriales Privados del Estado de Guanajuato (APIPEG)
- Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores
- Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores²
- Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)^{1,2}
- Consejo de América Latina de Real Estate Network de YPO/WPO²
- Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)^{1,2}
- Desarrollo Económico de Ciudad Juárez²
- Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)^{1,2,3}
- Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)
- ISO 9001:2015²
- Pacto Mundial de las Naciones Unidas (UNGC)
- *Smart Border Coalition*^{1,2}
- Sustentabilidad para México (SUME)
- *US Green Building Council* (USGBC)
- *WELL Building Standard*
- *Borderplex Alliance* (El Paso, Juárez y Las Cruces)
- *Index Tijuana*
- Consejo de Desarrollo para la CDMX¹
- *SANDAG Borders Committee*²
- Asociación Mexicana de la Venta *online*

1 Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.
 2 Vesta participa en proyectos o comités.
 3 Vesta proporciona financiamiento aparte de la cuota de afiliación.

Trabajamos todos los días para ofrecer a nuestros clientes una plataforma industrial que supere sus expectativas y les permita potenciar sus propios negocios, y al mismo tiempo ser resilientes al cambio. En Vesta orientamos nuestros desarrollos hacia una gestión estratégica de temas ASG, convencidos que este enfoque será el mejor aliado para garantizar la sostenibilidad en el futuro.



2

ubicaciones,
nuevas, Monterrey
y Guadalajara

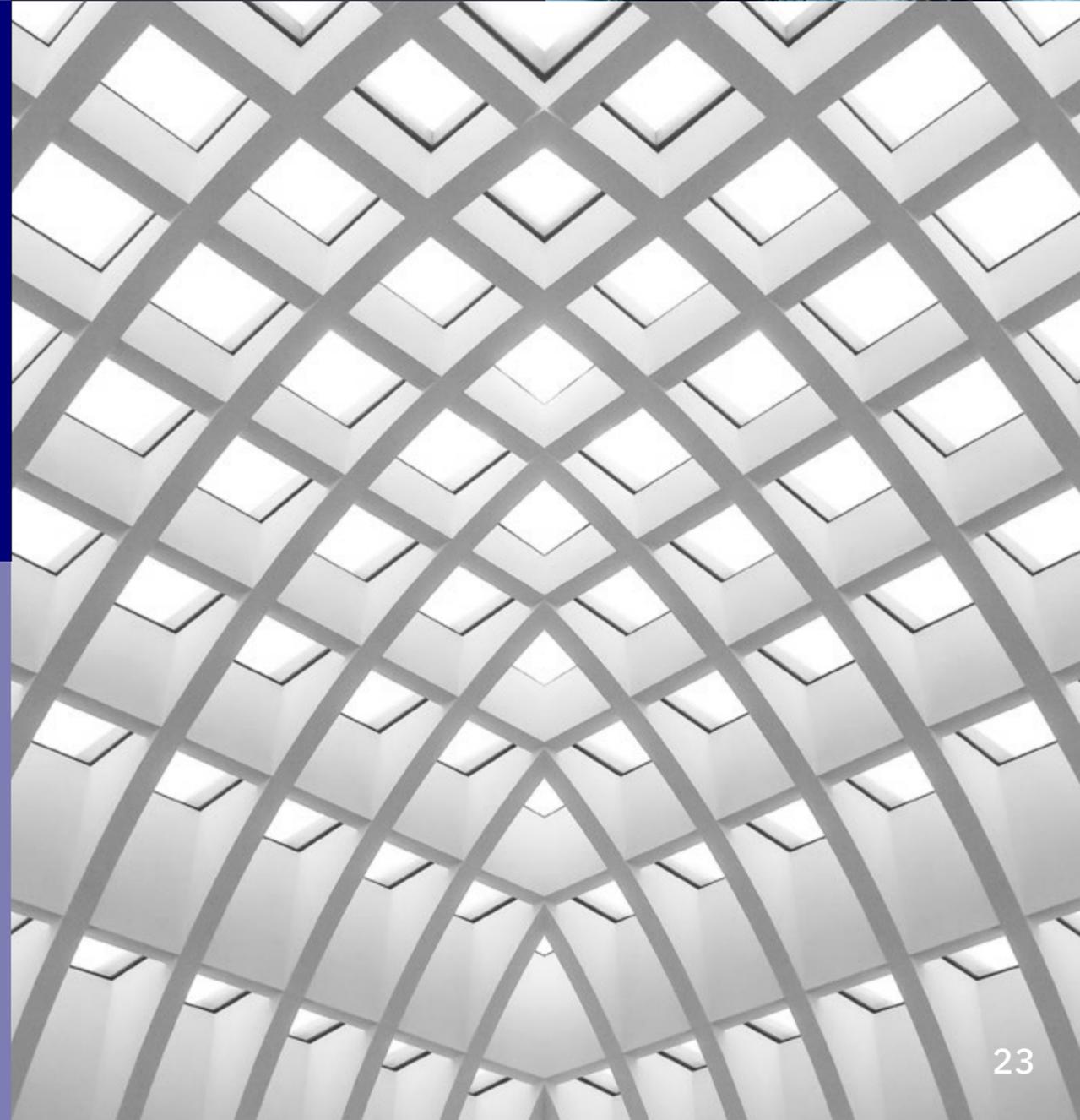


Potencial



90.7%

de ocupación del
portafolio total





Crecimiento 102-7

Para consolidar una plataforma industrial que cubra las necesidades de nuestros clientes y al mismo tiempo supere sus expectativas, enfocamos nuestro crecimiento en ubicaciones estratégicas que favorecen la conectividad con todo el país, al tiempo que desarrollamos naves y parques industriales con los mejores estándares de calidad y eficiencia, alineados a las tendencias ASG.

A pesar del entorno adverso al que nos enfrentamos, en 2020 inauguramos dos parques nuevos, con una superficie inicial de 76,976 m² en dos ubicaciones nuevas para Vesta.

+76
mil m² de superficie
que se suman a
nuestro portafolio

“Enfocamos nuestro crecimiento en ubicaciones estratégicas que favorecen la conectividad con todo el país”.

2
parques nuevos
inaugurados

VESTA PARK GUADALUPE

INVERSIÓN

US\$ 12,924
millones

SUPERFICIE

15,654 m²
en su primer edificio

MONTERREY
Nuevo León



VESTA PARK GUADALAJARA

INVERSIÓN

US\$ 38,809
millones

SUPERFICIE

61,322 m²
en su primer edificio

GUADALAJARA
Jalisco

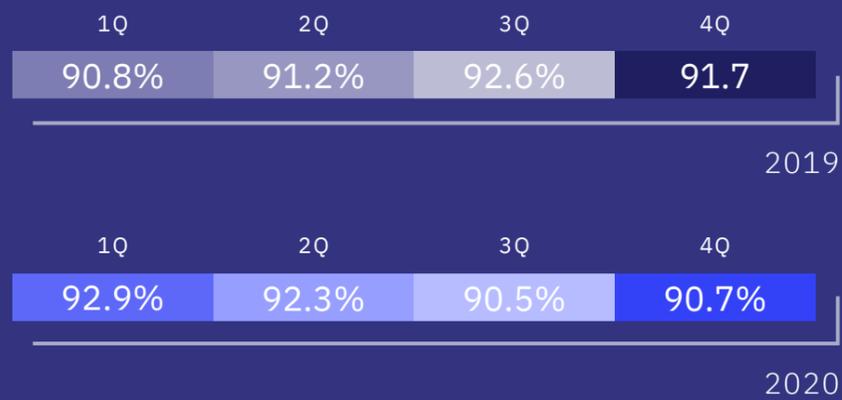


Métricas de IF-RE-000.D portafolio 2020

Medimos la ocupación y desempeño de nuestras naves y parques industriales siguiendo las métricas recomendadas por *National Association of Real Estate Investment Trusts*® (NAREIT®).

Portafolio total

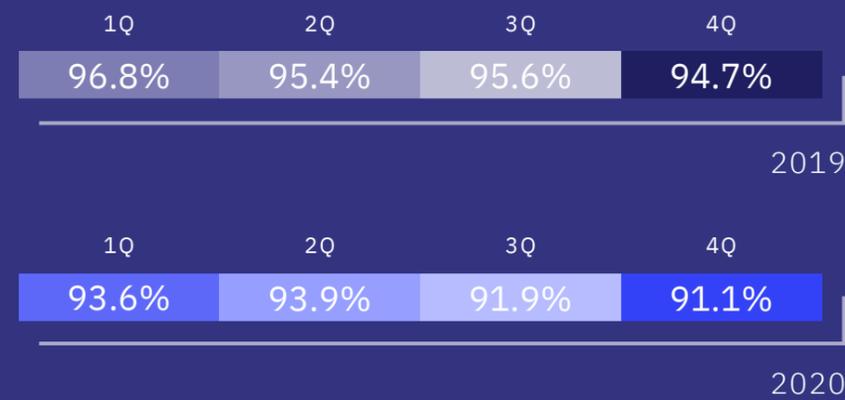
% DE OCUPACIÓN



Propiedades ocupadas, incluyendo desarrollo, redesarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.

Portafolio estabilizado

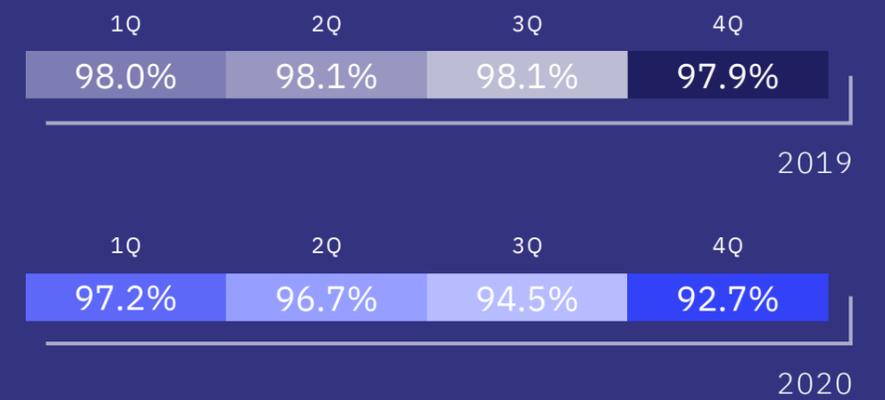
% DE OCUPACIÓN



Propiedades que han alcanzado 80% de ocupación o que se han entregado en el curso del primer año posterior a su construcción, considerando lo que haya ocurrido primero.

Portafolio mismas tiendas

% DE OCUPACIÓN



Propiedades que han estado en operación (estabilizadas) durante dos periodos comparables.

90.7%

91.1%

92.7%

Valor económico 201-1

En un año caracterizado por los retos y los cambios, en Vesta continuamos impulsando el desarrollo inmobiliario en nuestro país, sumando esfuerzos de todas nuestras áreas para mantenernos como una empresa confiable y sólida, pero sobre todo, resiliente.

En México, como en la mayoría de los países, la pandemia obligó a las empresas y a las personas a adoptar una economía digital, impulsando el comercio electrónico y la logística como motores clave de crecimiento en 2021. En Vesta, al formar parte de la cadena logística de muchas empresas estamos fortaleciendo nuestro enfoque en mercados e industrias clave en el contexto actual, siempre con la mira puesta en el futuro.

La resiliencia de la estrategia Vesta Nivel 3 nos permitió adaptarnos de manera rápida y oportuna ante un entorno cambiante, identificar tendencias emergentes y aprovechar nuevas oportunidades comerciales.

Ejemplo de esto son Vesta Park Guadalupe, en Monterrey y Vesta Park Guadalajara que inauguramos en 2020, ambos con contratos de arrendamiento en nuevos mercados para Vesta, pero alineados con nuestro enfoque estratégico comercial en clientes de primer nivel en industrias dinámicas.

Nuestros ingresos alcanzaron US\$ 149.9 millones, un aumento año con año de 3.8% en comparación con el límite superior de 2%. Los márgenes de NOI y EBITDA también excedieron nuestra guía, logrando 94.0% y 84.2%, respectivamente, en comparación con el 92% y 83% de nuestra guía ajustada para 2020.

A pesar de la desaceleración de la actividad de arrendamiento nuevo durante el año, logramos acuerdos importantes en las regiones Norte y del Bajío, alcanzando un arrendamiento total de 0.5 millones de metros cuadrados para 2020, de los cuales 48% provinieron de nuevos contratos y proyectos de crecimiento, mientras que 52% de renovaciones, con un margen positivo del 0.5% y un plazo medio ponderado de arrendamiento de siete años aproximadamente.

Ante la nueva normalidad, nos adaptamos con un portafolio en desarrollo activo compuesto por edificios pre-arrendados, proyectos hechos a la medida y expansiones de inquilinos con un enfoque en industrias y mercados de crecimiento clave. Entregamos 100,000 metros cuadrados en 2020, de los cuales 91% ya están arrendados con dos nuevos edificios *built to suit* entregados antes de la fecha programada. Cerramos el año con 100,000 metros cuadrados en nuestro portafolio en desarrollo, 23% de los cuales también ya están arrendados.

A lo largo del año nos enfocamos en mejorar la sustentabilidad de nuestro portafolio y al mismo tiempo brindar apoyo social a nuestras comunidades, posicionándonos como referente en la industria y entre pares.

Agradecemos a nuestros colaboradores quienes, durante este año retador, destacaron por su liderazgo y adaptación a los nuevos requisitos en el mercado para la generación de valor sustentable para todos nuestros grupos de interés.

CONCEPTO		2019		2020	
		(+)	(-)	(+)	(-)
Valor Económico Directo Generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	\$139,114,946		\$144,052,296	
	Reembolsable	\$5,177,456		\$5,483,591	
	Management			\$319,446	
VEG		\$144,292,402		\$149,855,333	
Valor Económico Distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades		\$8,140,618		\$10,154,655
	Beneficios directos a empleados		\$10,551,704		\$10,773,381
	Gastos de administración		\$1,372,071		\$94,560
	Gastos legales y de auditoría		\$1,511,179		\$1,268,212
	Mercadotecnia		\$962,862		\$557,267
	Otros				-
	Gastos de valuación a propiedades		\$443,587		\$812,962
	Emisión de acciones indirectas				
VED		\$22,982,021		\$23,661,037	
Valor Económico Retenido	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido	\$121,310,381		\$126,194,296	

Cantidades en dólares.

Gobernanza

La toma de decisiones estratégicas es un factor de éxito clave en nuestro negocio. En Vesta, nuestro Consejo de Administración juega un papel muy relevante para guiarnos en la innovación de soluciones de bienes raíces industriales resilientes y sostenibles.

Gobierno corporativo

102-10, 102-18, 102-19, 102-20, 102-22, 102-23, 102-24, 102-26, 102-27, 102-28, 102-31, 102-33, 102-34, 102-35, 102-36, 102-37, 405-1

Nuestro máximo órgano de gobierno es el Consejo de Administración, conformado por expertos en el sector inmobiliario industrial, negocios y finanzas, quienes a través de sus decisiones guían la ejecución de la estrategia Vesta Nivel 3 y ASG para exponenciar nuestro crecimiento.

El Consejo de Administración de Vesta lo integran 10 miembros propietarios, de los cuales ocho son independientes. Lorenzo Manuel Berho Corona es quien lo preside.

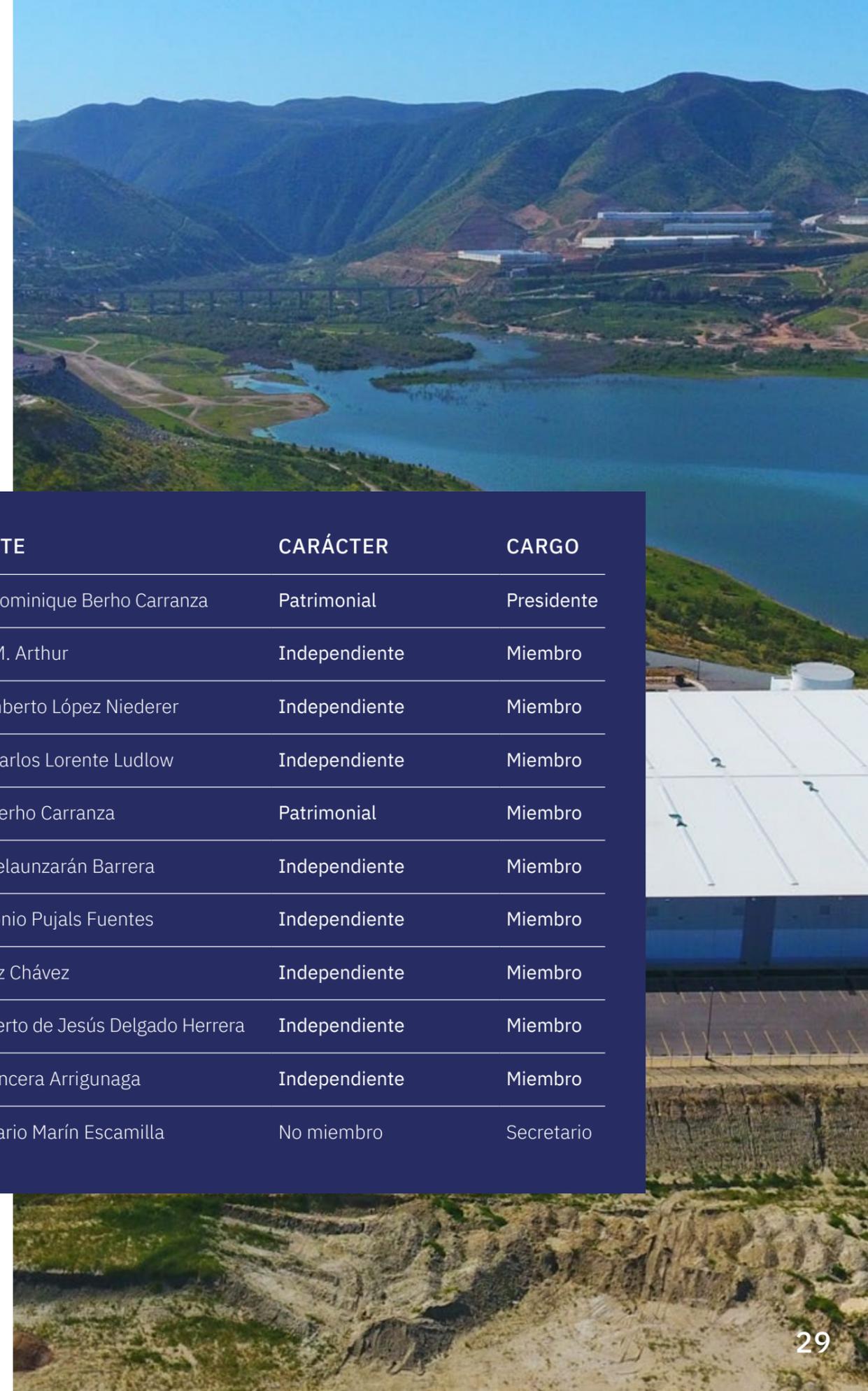
Los miembros independientes del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes son seleccionados de acuerdo con lo establecido en el Artículo 26 de la Ley de Mercado de Valores (LMV), además de su experiencia, trayectoria y solvencia moral. De igual manera, para los consejeros independientes es necesario que no estén supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos.

Por delegación expresa del Consejo de Administración, el Comité de Prácticas Societarias es el responsable de seleccionar a los candidatos para formar parte del Consejo y de los Comités. Los miembros del Consejo, al igual que los presidentes del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias son nombrados o ratificados cada año por la Asamblea de Accionistas.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

Nota: El Consejo de Administración antes mencionado fue nombrado durante la Asamblea del 13 de marzo de 2020 y estuvo en funciones durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020.





PRINCIPALES FUNCIONES DE NUESTRO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- Ejecutar y vigilar el cumplimiento de las decisiones de los accionistas.
- Definir y establecer las estrategias de las principales directrices del negocio.
- Aprobar el plan de negocio y el presupuesto anual.
- Diseñar y dar seguimiento a la implementación de estrategias y políticas de ASG del negocio.
- Aprobar el presupuesto anual de ASG de la compañía
- Analizar los riesgos potenciales.
- Aprobar las compensaciones del CEO, presidente ejecutivo y las directrices para la compensación de los ejecutivos relevantes.
- Vigilar el correcto cumplimiento de las normas, certificaciones y del Código de Ética.
- Aprobar operaciones extraordinarias conforme a lo dispuesto en las leyes aplicables.
- Otras facultades y obligaciones que imponen la Ley de Mercado de Valores y la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Durante 2020 nuestro Consejo de Administración sesionó cuatro veces, de las cuales tres fueron remotas debido a la contingencia sanitaria. Adicionalmente, tuvo dos sesiones de trabajo.

FECHA	% ASISTENCIA	FORMATO
29 de enero	100%	Presencial
12 de febrero	100%	Presencial
19 de marzo	100%	Virtual
22 de abril	100%	Virtual
23 de julio	100%	Virtual
22 de octubre	100%	Virtual

Para apoyar las funciones del Consejo de Administración, contamos con seis comités operativos en los que participan directivos y por lo menos un miembro independiente del Consejo, que en algunos casos fungen como presidentes o miembros, con excepción de los Comités de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias que están conformados solo por consejeros independientes.

“Para apoyar las funciones del Consejo de Administración, contamos con seis comités operativos”.

COMITÉ DE AUDITORÍA

PRESIDENTE Luis Javier Solloa Hernández*	FECHAS DE LAS SESIONES 10 de febrero 20 de abril 20 de julio 20 de octubre
MIEMBROS ▪ Stephen B. Williams* ▪ José Humberto López Niederer* ▪ José Manuel Domínguez Díaz Ceballos* ▪ Lorenzo Manuel Berho Corona**	SESIONES ADICIONALES DE TRABAJO 10 y 18 de junio

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados.
- Revisión de los estados financieros consolidados, auditados por el auditor externo.
- Revisión del cumplimiento de obligaciones fiscales de las entidades que integran Vesta.
- Evaluación del plan de auditoría externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación del auditor externo.
- Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos.
- Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2020.
- Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno y seguimiento a sus hallazgos.
- Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente durante 2020 y 2021.
- Monitoreo del cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración.
- Aprobación del presupuesto de operación para el ejercicio fiscal 2021.

COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

PRESIDENTE Francisco Javier Mancera de Arrigunaga*	FECHAS DE LAS SESIONES 21 de enero 21 de febrero 8 de octubre
MIEMBROS ▪ Stephen B. Williams* ▪ José Antonio Pujals Fuentes* ▪ Oscar Francisco Cázares Elías* ▪ Lorenzo Manuel Berho Corona**	

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Desempeño de los colaboradores y ejecutivos de la Sociedad.
- Revisión de los objetivos para los ejecutivos de la Sociedad para el ejercicio 2020.
- Compensación para el Director General para 2020.
- Compensación para el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración para 2020.
- Revisión salarial y bono de corto plazo aplicable al 2020.
- Integración del Consejo de Administración y de los comités de la Sociedad para 2020.
- Revisión del plan de compensaciones y presupuesto salarial para 2021.

*Consejero independiente.
**Invitado permanente.



COMITÉ DE ÉTICA

PRESIDENTE
José Antonio Pujals Fuentes*

- MIEMBROS**
- Lorenzo Manuel Berho Corona**
 - Elías Laniado Laborin
 - Alfredo Paredes Calderón
 - Alejandro Pucheu Romero

FECHAS DE LAS SESIONES
Los miembros mantuvieron contacto por medios de comunicación remota para analizar y resolver sobre denuncias que llegaron a este comité de forma directa y a través de la línea de denuncia.

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Análisis y resolución de denuncia recibida por el canal de denuncias administrado por un tercero.
- Presentación del Código de Ética de la Sociedad, resultado del taller bianual organizado por el comité con la mayoría de los colaboradores.
- Coordinación con el área de recursos humanos para la evaluación a los colaboradores respecto a su conocimiento del Código de Ética.

COMITÉ DE INVERSIÓN

PRESIDENTE
John Andrew Foster*

- MIEMBROS**
- Stephen B. Williams*
 - Lorenzo Manuel Berho Corona**
 - Craig Wieland*
 - Thomas J. McDonald

FECHAS DE LAS SESIONES
21 de enero
3 de marzo
27 de agosto
14 de diciembre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- En las sesiones se aprobó un monto de US\$ 64,949,124 para proyectos:
- Proyecto a la medida en Vesta Park Guadalajara.
 - Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park Guadalajara.
 - Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park Guadalupe.
 - Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park Alamar.
 - Aprobación condicionada para un edificio inventario en Vesta Park Guadalajara.
 - Aprobación condicionada para un edificio inventario en Ciudad Juárez.

*Consejero independiente.
**Invitado permanente.

COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL

PRESIDENTE

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera*

MIEMBROS

- José Manuel Domínguez Díaz Ceballos*
- Daniela Berho Carranza
- Lorenzo Manuel Berho Corona**

FECHAS DE LAS SESIONES

10 de enero
17 de abril
7 de diciembre

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Implementación de 11 proyectos relacionados con Covid 19.
- Implementación de 11 proyectos de inversión social bajo las tres líneas de acción: educación, inclusión y desarrollo comunitario.
- Mejora en la colección y calidad de datos ambientales de áreas comunes, clientes y oficinas.
- Auditorías ambientales.
- Actividades de gobierno corporativo.
- Auditorías para proveedores en ASG.
- Capacitación a contratistas sobre el llenado del *checklist* del Manual de Construcción Sustentable.
- Implementación de la cláusula verde en contratos con clientes.
- Adhesión a los Principios de Inversión Responsable de las Naciones Unidas (UN PRI).
- Desarrollo de mapa de riesgos y oportunidades ASG.
- Realización de un estudio de percepción.
- Respuesta a rankings de con inversionistas.

COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL

PRESIDENTE

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos*

MIEMBROS

- Stephen B. Williams*
- John Andrew Foster*
- Lorenzo Manuel Berho Corona**

FECHAS DE LAS SESIONES

1 de abril
24 de junio

PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS

- Disposición de la totalidad de la línea de crédito revolvente disponible.
- Análisis de la condición financiera, proyecciones de flujo de efectivo y alternativas de financiamiento de la Sociedad.

*Consejero independiente.
**Invitado permanente.

“Nuestro Director General y el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración participan de manera activa en casi todas las sesiones de los Comités”.

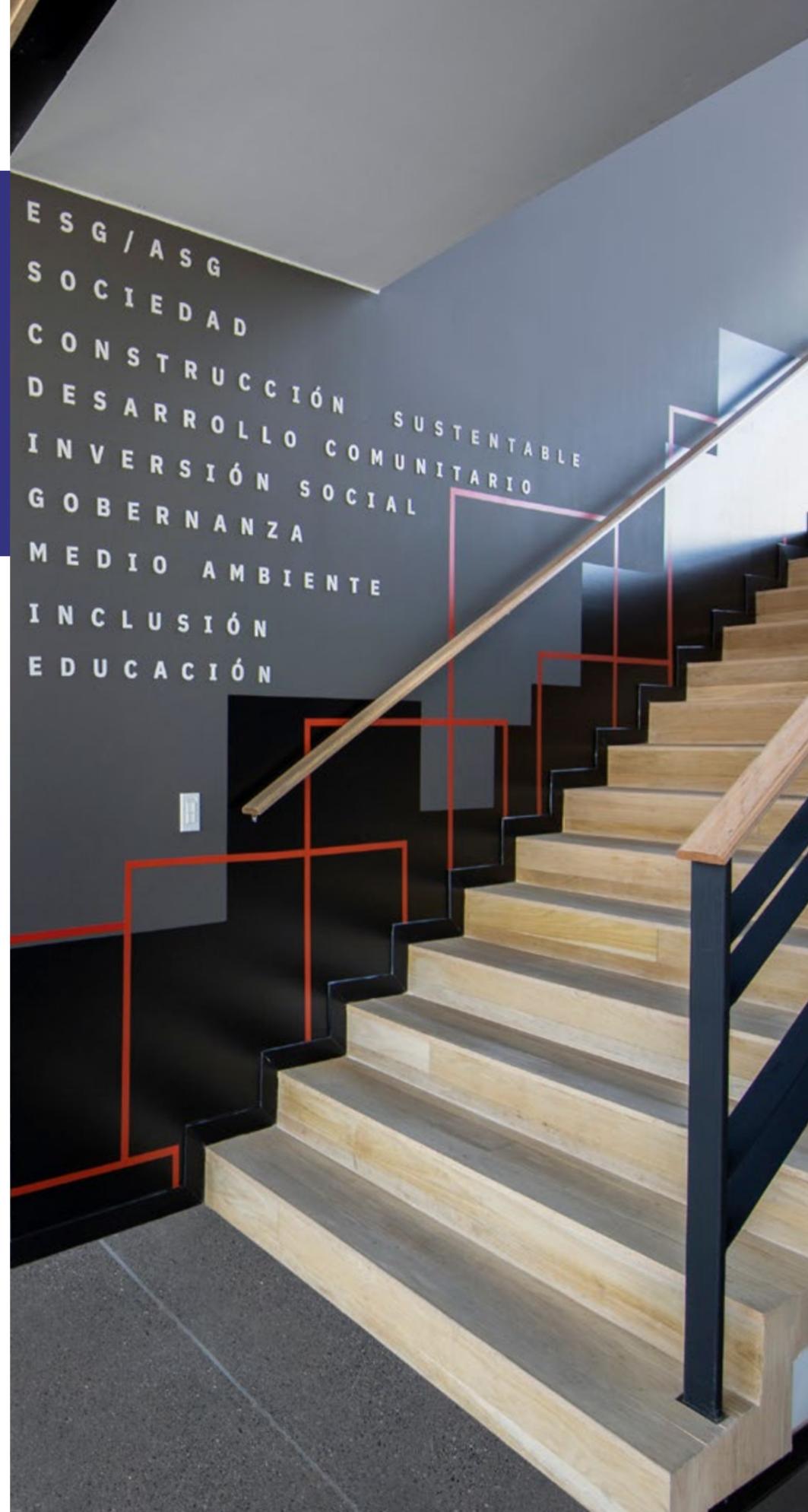
Durante 2020 no se notificaron preocupaciones críticas al Consejo de Administración.

La alta dirección es la encargada de ejecutar y asegurar la correcta implementación de la estrategia de Vesta, así como de las recomendaciones del Consejo o de cualquiera de sus Comités respecto a la gestión de los temas ASG.

Específicamente, para los aspectos relacionados con el clima, el Director General, la Dirección ASG y el Comité ASG son los responsables de su gestión, así como de rendir cuentas al Consejo de Administración.

La Dirección ASG en conjunto con las áreas de Desarrollo y *Asset Management* se encargan de evaluar el portafolio de Vesta en cuestiones de cambio climático, así como de incorporar medidas de eficiencia energética y gestión del agua, entre otras, abarcando desde el proceso de desarrollo de los inmuebles hasta su operación diaria.

Por otro lado, aunque la mayoría de los integrantes del Comité ASG de Vesta son expertos en temas sociales, estamos trabajando en ofrecerles capacitación en temas ambientales y de cambio climático para integrar estos asuntos en el proceso de toma de decisiones.



Ponemos a disposición de nuestros grupos de interés distintos canales de comunicación para que puedan solicitar información o emitir recomendaciones sobre la gestión de la compañía, información financiera o nuestro gobierno corporativo.

CANALES DE COMUNICACIÓN

CORREO ELECTRÓNICO
investor.relations@vesta.com.mx

PÁGINA WEB
www.vesta.com.mx

- Publicaciones de información relevante.
- Reportes de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- Reportes anuales y trimestrales.

Los miembros del Consejo de Administración, los presidentes de los Comités y los demás miembros reciben una retribución económica de US\$ 3,800, US\$ 4,000 y US\$ 3,000 respectivamente, por sesión, como compensación por sus aportaciones, experiencia y conocimiento.

La alta dirección recibe una remuneración económica acorde a sus responsabilidades, a los valores del mercado, así como a la evaluación de sus metas y objetivos, misma que es revisada cada año por el Comité de Prácticas Societarias.

El Comité de Prácticas Societarias también es responsable de evaluar el desempeño del Director General para ponderar su remuneración, la cual debe ser aprobada o modificada por el Consejo de Administración.

Gestión de riesgos

102-15, 102-29, 102-30, 102-31
 IF-RE-450a.2
 TCFD Estrategía a), Gestión de riesgos a) y b), Métricas y objetivos a)

Identificar, mitigar y atender los diversos riesgos a los que estamos expuestos, con el propósito de enfrentarlos de manera resiliente es una de las actividades en las que se involucra la alta dirección de la compañía.

Algunos de los riesgos y oportunidades que podrían impactar nuestro negocio son temas financieros, de mercado, regulatorios, legales, fiscales, tecnológicos, sociales, desastres naturales y los relacionados con cambio climático.

2020 nos demostró que las condiciones locales y globales pueden cambiar en cualquier momento, por lo que en Vesta buscamos ser resilientes fortaleciendo nuestros procesos y estructura para estar preparados ante cualquier adversidad.

Desde 2019 comenzamos a identificar los riesgos de cambio climático que directamente se relacionan con nuestras operaciones con el objetivo de definir una estrategia y planes de acción para administrar los riesgos y aprovechar los que se puedan convertir en oportunidades.

A finales de 2020, siguiendo las recomendaciones del *Task Force on Climate-Related Financial Disclosures* (TCFD) y de GRESB, diseñamos una matriz de los riesgos de transición, físicos y sociales que impactan a cada área de la compañía, lo cual nos permitirá sentar las bases para nuestra estrategia de resiliencia y cambio climático.

ÁREA DE VESTA	RIESGO
<ul style="list-style-type: none"> Asset Management Comunicación 	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de operaciones que impliquen mayores emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), por arriba de lo permitido. F
<ul style="list-style-type: none"> Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> Escasez de agua para las operaciones. F Fenómenos climáticos regionales. F
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo 	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de operaciones durante la construcción de las naves que impliquen emisiones GEI. F Contaminación al ambiente: materiales que impliquen emisiones tóxicas y generación de polvo durante la construcción. F S
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo Finanzas Fiscal Comunicación Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> Retraso de la transformación de edificios hacia la descarbonización. F
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo 	<ul style="list-style-type: none"> Pérdida de biodiversidad, ausencia de plantas nativas o polinizadoras locales. F
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> Desconocer los riesgos climáticos/ físicos que enfrentan los activos (ej. inundaciones), y por ende no implementar medidas que los protejan ante dichos riesgos. F
<ul style="list-style-type: none"> TI 	<ul style="list-style-type: none"> Pérdida de integridad de datos. T Definición de procesos. T Generación de información sólida y eficiente. S T Desastre informático. F Pérdida de seguridad informática. S T
<ul style="list-style-type: none"> Comunicación Asset Management ASG 	<ul style="list-style-type: none"> Implementación de estrategias ASG para los inquilinos. S
<ul style="list-style-type: none"> Legal Desarrollo Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> Códigos y leyes de los edificios, respecto a resiliencia y cambio climático. T
<ul style="list-style-type: none"> Riesgo 	<ul style="list-style-type: none"> Seguros que contemplen aspectos de resiliencia y cambio climático. T



“Gestionamos los riesgos ASG y de cambio climático siguiendo las recomendaciones del TCFD y GRESB”.

Cada área es responsable de monitorear periódicamente sus riesgos y oportunidades para poder definir planes de acción que nos permitan prevenirlos, mitigarlos, atenderlos o aprovecharlos.

ÁREA DE VESTA

RIESGO

<ul style="list-style-type: none"> Finanzas 	<ul style="list-style-type: none"> Estabilidad del sistema financiero ante las interrupciones. T Acceso a financiamiento institucional y/o verde para conservar y atraer inquilinos que mantengan el flujo de la renta. T No aprovechar los incentivos fiscales para la implementación de iniciativas sostenibles. T
<ul style="list-style-type: none"> Compras 	<ul style="list-style-type: none"> Productos y servicios. F T S
<ul style="list-style-type: none"> Relación con Inversionistas 	<ul style="list-style-type: none"> Atención al cumplimiento de los estándares, legislación y tendencias para cubrir las necesidades de mercado e información para los inversionistas. F T S
<ul style="list-style-type: none"> Comunicación 	<ul style="list-style-type: none"> En caso de algún desastre natural, es vital la comunicación inmediata de las acciones a seguir. F
<ul style="list-style-type: none"> Comunicación 	<ul style="list-style-type: none"> Redes sociales que incluyan aspectos de Cambio Climático y Resiliencia para nuestros grupos de interés. S
<ul style="list-style-type: none"> Comunicación Recursos Humanos 	<ul style="list-style-type: none"> Código de Ética (Compliance). S
<ul style="list-style-type: none"> Recursos Humanos 	<ul style="list-style-type: none"> Colaboradores no capacitados ante riesgos de resiliencia y cambio climático. F S
<ul style="list-style-type: none"> Integridad 	<ul style="list-style-type: none"> Faltas al Código de Ética. S
<ul style="list-style-type: none"> Nuevos negocios 	<ul style="list-style-type: none"> Due diligence renta y venta, contar o no contar con los requerimientos sustentables de los clientes. F T S
<ul style="list-style-type: none"> Contabilidad 	<ul style="list-style-type: none"> Incremento en el uso de papel. T
<ul style="list-style-type: none"> Contabilidad Asset Management 	<ul style="list-style-type: none"> Pago de servicios de energía y agua. T
<ul style="list-style-type: none"> Tesorería y Nuevos Negocios 	<ul style="list-style-type: none"> Pago de servicios de energía y agua. T
<ul style="list-style-type: none"> Inversiones 	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de propiedades (activos como tierra sin desarrollar), que tengan mayores riesgos climáticos. F T S
<ul style="list-style-type: none"> ASG Riesgos 	<ul style="list-style-type: none"> Incumplimientos normativos y de los grupos de interés (inversionistas y arrendatarios), así como pérdida de valor de los activos y aumento de riesgos del portafolio. F T S

Ética y derechos humanos

102-16, 102-17, 102-25, 205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 406-1, 407-1, 408-1, 409-1, 412-1, 412-2, 412-3

En Vesta guiamos nuestras acciones, decisiones y negocios apegados a los más altos estándares de ética, respeto, honestidad, integridad, equidad, justicia y legalidad. Esta cultura de trabajo se sustenta en **Nuestro Compromiso Ético: El Espíritu de Vesta⁵**, que además sirve de guía para definir los comportamientos esperados de quienes colaboran o se relacionan con la compañía.

Nuestro Compromiso Ético es la vivencia de nuestra cultura de integridad en cada relación que entablamos con otros colaboradores, nuestros clientes, proveedores, socios inmobiliarios, gobierno, accionistas, con el medio ambiente y la sociedad.

Para asegurar que las actividades de nuestros consejeros, directivos y colaboradores con acceso a información confidencial y privilegiada se apeguen a los más altos estándares de integridad, así como que los valores de la compañía se lleven a cabo conforme a los mismos, contamos con políticas específicas. También seguimos los lineamientos para la recompra de acciones según lo establecido por la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única").

Con el objetivo de mantener nuestro Código vigente, cada dos años organizamos sesiones de diálogo con varios de nuestros grupos de interés para identificar nuevos temas o dilemas éticos que impactan a la industria inmobiliaria.

Por otro lado, constantemente capacitamos a nuestros colaboradores en temas de ética y anticorrupción e incluimos contenido sobre el Código de Ética en el programa de inducción para el personal de nuevo ingreso.

“Durante 2020, ofrecimos capacitación virtual en ética al 100% de nuestros colaboradores”.

Para evitar conflictos de interés, Nuestro Compromiso Ético considera una serie de recomendaciones, además de que solicitamos a directivos, colaboradores y desde 2020 a nuestros proveedores llenar un formulario de divulgación de conflictos de interés con el objetivo de asistir y prevenir situaciones que requieran de la atención de la compañía. En caso de que se presenten, el Comité de Prácticas Societarias es el responsable de atenderlos y resolverlos, a menos que por su naturaleza deban ser resueltos directamente por el Consejo de Administración.

Asimismo, en Vesta promovemos una postura de cero tolerancia a la corrupción, misma que respaldamos al apegarnos a la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, la Ley Federal del Trabajo, nuestro Manual de Construcción Sustentable para contratistas y nuestro recién creado **Código de Ética para Proveedores**.

⁵ Consulta **Nuestro Compromiso Ético: El Espíritu de Vesta**



“100% de nuestros colaboradores y miembros del Consejo de Administración fueron comunicados y capacitados en políticas y procedimientos anticorrupción en 2020”.



Ethics Global es una empresa independiente que garantiza que las denuncias recibidas sean atendidas de forma ordenada, imparcial y confidencial. Para reportar comportamientos que vayan en contra de lo establecido en el Código de Ética de Vesta o cualquiera de nuestras políticas, ponemos a disposición de todos nuestros grupos de interés distintas vías de denuncia.

CANALES DE DENUNCIA

CORREO ELECTRÓNICO
 etica@vesta.com.mx
 reporte@nuestrocompromisoetico.com

LÍNEA TELEFÓNICA SIN COSTO
 01 800 04 ética (38422)

PÁGINA WEB
 www.nuestrocompromisoetico.com

APP
Ethics Global

COMITÉ DE ÉTICA
 Por correo electrónico o llamada telefónica

PROCESO DE ATENCIÓN DE DENUNCIAS

1. Quien recibe la denuncia, a través del canal de denuncia es *Ethics Global*, quien se encarga de realizar una evaluación de ésta y en caso de que proceda, todo el Comité de Ética recibe la información de la misma.
2. Al tenerla el Comité de Ética, éste la analiza y determina las acciones a tomar y se asigna a los responsables, dentro del mismo Comité para la investigación correspondiente.
3. El Comité recibe los resultados de dicha investigación, a menos que el denunciado sea un miembro del Comité. En caso de que suceda lo mencionado anteriormente, esta persona no participa en el proceso.
4. Finalmente, se determina la resolución o sanción si es el caso.

Independientemente del proceso de denuncias, el Comité de Ética se encarga de monitorear y vigilar el cumplimiento del Código de Ética en todo momento, mientras que la figura de *Chief Integrity Officer* es responsable de implementar las mejores prácticas en materia de cultura de integridad y así asegurar que en Vesta operamos de forma ética, honesta y enfocados en la construcción de un México mejor.

100%
 del total de denuncias recibidas en el año fueron atendidas y cerradas durante el mismo periodo.

Denuncias por tema



Denuncias por vía de denuncia



Aunado a nuestro compromiso con la integridad, en Vesta respetamos los derechos humanos de todas las personas con quienes interactuamos en cualquier proceso de nuestra operación.

Nuestro Código de Ética, en conjunto con nuestras políticas de Derechos Humanos y Diversidad e Inclusión⁶, así como nuestra adhesión al Pacto Mundial de las Naciones Unidas respaldan este compromiso con el respeto a los derechos humanos universales y lo hacen vigente en las acciones que llevamos a cabo en nuestro actuar cotidiano.

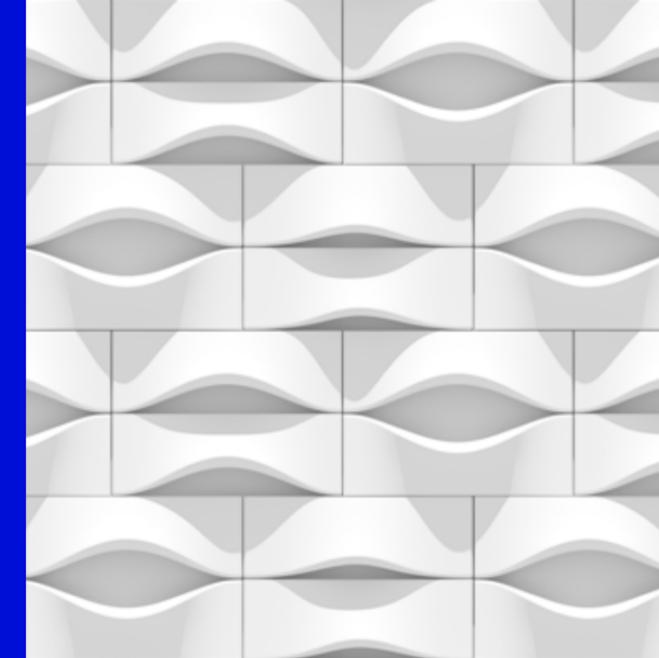
Rechazamos cualquier acto de discriminación, explotación infantil, trabajos forzados, violación a los derechos de los pueblos indígenas, abusos, coerción, impedimento de asociación o negociación colectiva, y/o amenazas.

Durante 2020 no recibimos denuncias sobre prácticas laborales indebidas, discriminación, trabajo forzoso, trabajo infantil, impactos sociales negativos o violaciones a los derechos humanos, ni tampoco reclamaciones por violaciones a la privacidad de datos.

Desde 2011 somos
signatarios del
Pacto Mundial de las
Naciones Unidas



“En las auditorías ASG que llevamos a cabo con proveedores y en la evaluación del checklist del Manual de Construcción Sustentable con nuestros contratistas, analizamos riesgos relacionados con corrupción, con trabajo infantil o forzado y con posibles violaciones a los derechos humanos”.



Colaboración



Nuestro posicionamiento como una empresa líder en el sector se debe en gran medida a la experiencia y compromiso de nuestro equipo. En Vesta ofrecemos a nuestros colaboradores beneficios superiores a la ley, capacitación constante y ambientes de trabajo seguros.

Nuestro equipo

102-8, 102-35, 102-36, 102-37, 102-41, 401-1, 401-2, 401-3, 405-1

90
colaboradores conforman nuestra plantilla

Colaboradores por género

53
hombres

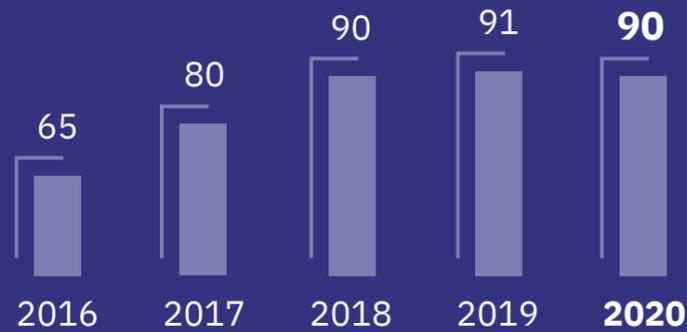
37
mujeres



Colaboradores por región



Total de colaboradores



100%
de nuestros colaboradores tienen contrato permanente y laboran jornada completa



“Los 53 hombres y 37 mujeres que forman parte de Vesta trabajan todos los días enfocados hacia un mismo propósito: innovar la plataforma industrial de México”.

Porcentaje de colaboradores por género, rango de edad y puesto

CATEGORÍA LABORAL	M	H	M	H	M	H
	-30 años	-30 años	31-50 años	31-50 años	+51 años	+51 años
Directores	1.11%	0.00%	1.11%	11.11%	1.11%	6.66%
Gerentes	2.22%	2.22%	3.33%	12.22%	1.11%	4.44%
Administrativos	8.88%	4.44%	17.77%	15.55%	4.44%	2.22%
Total	12.21%	6.66%	22.21%	38.88%	6.66%	13.38%

Valoramos la diversidad de edad, género, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, preferencias y formas de pensar porque sabemos que complementan a nuestro equipo y lo fortalecen.

Ofrecemos igualdad de oportunidades en los procesos de reclutamiento, selección, contratación, promoción y evaluación de desempeño, así como prestaciones y beneficios alineados a la categoría profesional que ocupan y no por condiciones de diversidad.

Toda nuestra plantilla es contratada directamente por Vesta Management, S. de R.L. de C.V. y cuenta con libertad de asociación; sin embargo, a la fecha ningún colaborador forma parte de sindicatos.

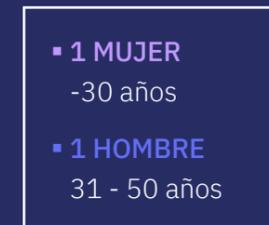
En Vesta desarrollamos, vendemos, compramos, administramos y rentamos edificios industriales, realizamos la construcción de las naves a través de contratistas independientes a nuestra empresa que cuentan con sus propios contratos colectivos⁷.

A pesar de las condiciones adversas ocasionadas por la pandemia, ocho nuevos colaboradores se incorporaron a nuestro equipo durante 2020. El proceso de selección de dos de esas personas fue de manera virtual, mientras que el de las otras seis personas fue de manera presencial, ya que se realizó con anterioridad a la pandemia.

⁷ Conoce más sobre nuestros contratistas y proveedores en la sección: **Cadena de valor**

Nuevas contrataciones por género, rango de edad y región

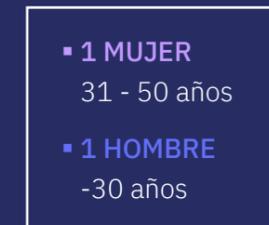
NORTE



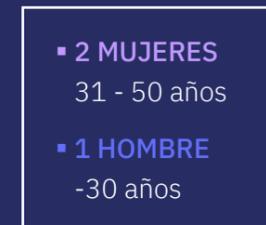
CENTRO



BAJÍO



CORPORATIVO

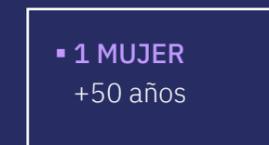


Durante 2020 registramos 9 inasistencias de nuestra plantilla, equivalentes a una tasa de ausentismo de 0.044%.

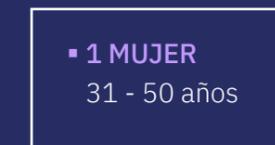
Por otro lado, diez colaboradores dejaron de trabajar en Vesta por distintos motivos, de los cuales 40% fueron bajas voluntarias.

Bajas de colaboradores por género, rango de edad y región

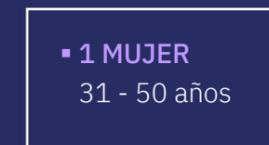
NORTE



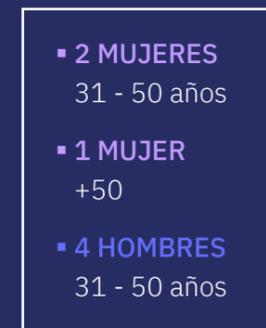
CENTRO



BAJÍO



CORPORATIVO



Rotación de colaboradores

	2017	2018	2019	2020
Altas de colaboradores	20	16	10	8
Bajas de colaboradores	10	7	6	10
Total de empleados	80	90	91	90
Índice de rotación	20.5%	13.5%	8.3%	9.0%

Fórmula para calcular la rotación: (altas + bajas) / 2 * 100 dividido entre el total de empleados al comienzo del periodo + total de empleados al final del periodo / 2.



Seguros de que nuestro equipo es uno de los principales factores para garantizar el éxito de nuestro negocio, nos esforzamos para que cada colaborador se sienta feliz, pleno y orgulloso de ser parte de Vesta. Al respecto, contamos con políticas y programas que se traducen en prestaciones superiores a las que la ley exige en México.

Además, ofrecemos remuneraciones competitivas que consideran la opinión de expertos. Seguimos la metodología HAY⁸ que agrupa nuestras categorías laborales en un tabulador que analiza el grado de responsabilidad de cada posición y se compara con sus equivalentes en empresas similares en cuanto a industria, volumen de ventas y número de colaboradores.

BENEFICIOS LABORALES

- Bonos por desempeño
- Bono anual de desempeño de dos meses
- Aguinaldo con base en antigüedad
- Prima vacacional del 25%
- Reparto de utilidades
- Entre 6 y 25 días de vacaciones dependiendo del puesto
- Permiso parental
- Calendario bancario para días inhábiles
- Vales de gasolina
- Vales de despensa
- Seguro de gastos médicos mayores para el colaborador y sus dependientes
- Seguro de vida
- Seguro de auto en la póliza de la flotilla de Vesta
- Plan de incentivos para ejecutivos en el que se otorga participación accionaria en la Sociedad

REMUNERACIÓN VESTA

- Sueldo fijo
- Sueldo variable
- Bonificaciones de contratación
- Indemnizaciones por despido
- Reembolsos
- Beneficios por jubilación

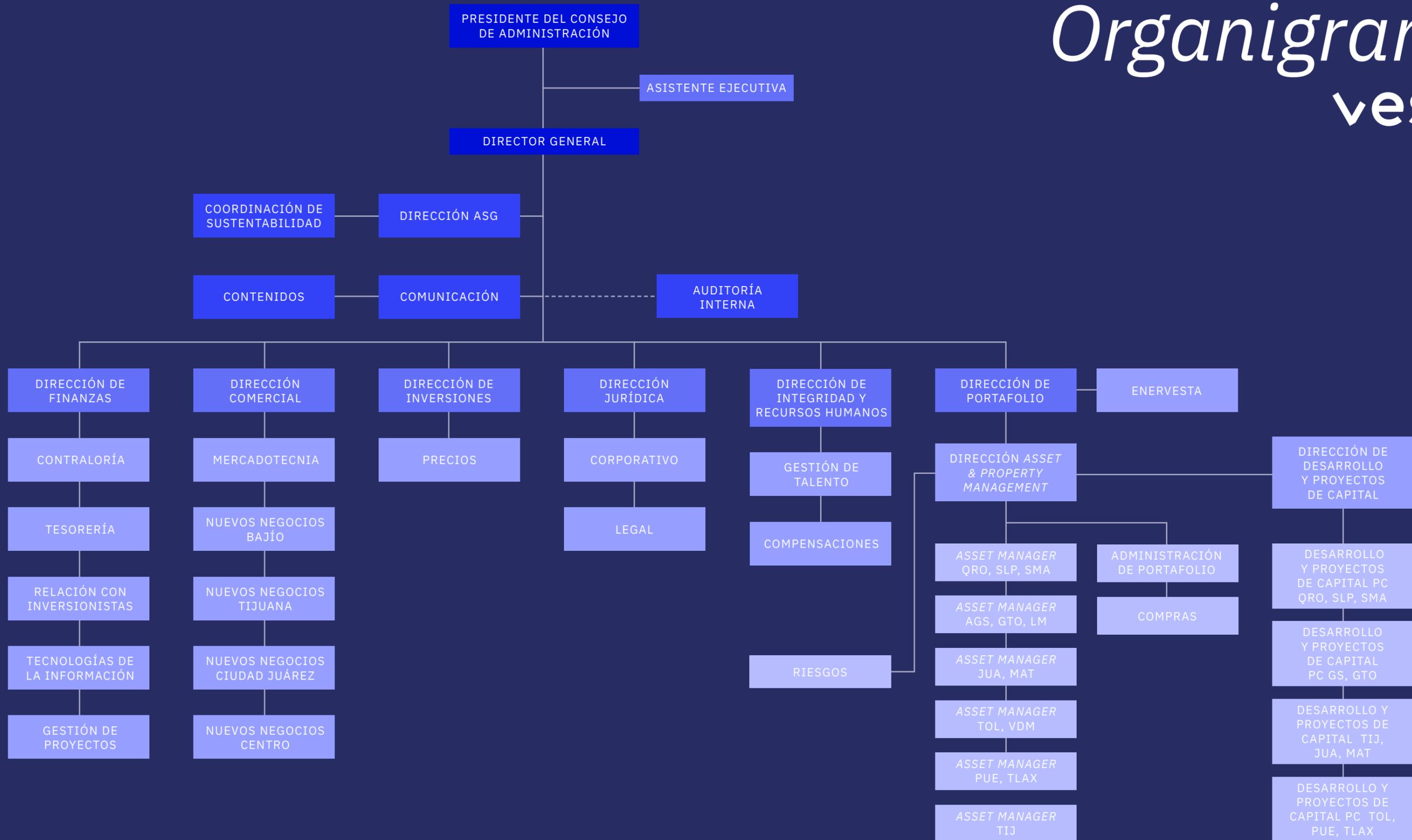
Asimismo, otorgamos permiso parental. Nuestras colaboradoras que están a punto de ser madres pueden determinar el inicio de su incapacidad legal por maternidad y elegir un horario flexible con sueldo completo hasta por seis meses después del término del permiso. Por otro lado, nuestros colaboradores que serán padres cuentan con 10 días hábiles de ausencia con goce de sueldo que pueden utilizar a partir de la fecha de nacimiento o adopción en el lapso de los seis meses siguientes.

Durante el año, dos colaboradoras y un colaborador hicieron uso del permiso parental, 100% de los cuales regresaron al trabajo una vez terminado el periodo de incapacidad y siguen en Vesta doce meses después del mismo.

⁸ Para consultar más sobre esta metodología, se puede consultar en la siguiente página web: www.kornferry.com/haygroup

Organigrama

VESTA





Salud y seguridad

103-1, 103-2, 103-3, 403-1, 403-2, CRE6, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9

“En Vesta siempre hemos promovido entornos de trabajo saludables, armónicos y seguros. Con la pandemia se convirtió en prioridad garantizar que nuestros colaboradores desempeñaran sus actividades en espacios seguros y adecuados para sus funciones”.

Lo primero que hicimos ante la declaratoria de contingencia sanitaria por las autoridades fue enviar a resguardo domiciliario al 100% de nuestra plantilla, proveyéndolos de insumos como sillas, monitores, escritorios, así como los instrumentos necesarios para facilitar el trabajo en casa, al mismo tiempo que habilitamos nuestra infraestructura interna con herramientas como *Teams*. El área de Tecnología de la Información capacitó a todos los colaboradores en esta herramienta para su uso profesional de tal manera que pudieran desempeñar sus labores como si estuvieran en nuestras oficinas.

A los colaboradores que por algún motivo tuvieron que visitar nuestros inmuebles durante los meses más críticos de la pandemia, así como a los que trabajan en contacto directo con clientes, les brindamos un kit de cubrebocas, lentes de seguridad, toallas sanitizantes y gel antibacterial, e implementamos el uso obligatorio de cubrebocas y lentes de seguridad, entre otros protocolos de higiene.

Diseñamos un **Protocolo de Estándares Operativos de Salud y Seguridad**, que incluye medidas de seguridad ante el Covid 19, de bienestar para los colaboradores, hotline de salud y atención a empleados contagiados, los cuales compartimos con todos nuestros colaboradores. Asimismo, diseñamos un protocolo de parques para la seguridad de clientes, proveedores y administrativos de los parques, en donde las actividades se reanudaron de manera parcial o total según las disposiciones federales de suspensión y retorno de actividades económicas esenciales y no esenciales en la pandemia.

Para cuando sea posible el retorno a nuestras oficinas de acuerdo con las disposiciones federales y locales, creamos un esquema de escritorios alternados y espacios restringidos para su uso, instalamos acrílicos en lugares frecuentados para prevenir el contacto directo y reforzamos las medidas para la convivencia escalonada de nuestros colaboradores, mismas que fueron incluidas en nuestro protocolo. Cabe señalar que durante todo el año se respetaron las disposiciones del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

MEDIDAS ANTE EL COVID 19 EN LOS VESTA PARKS



“En nuestras naves y parques industriales implementamos medidas y protocolos de seguridad con el fin de proteger los accesos y las zonas comunes”.

PROTOCOLO DE ACCESO

- Instalación de lonas con las medidas sanitarias necesarias en la entrada de los parques.
- Uso obligatorio de cubrebocas y lentes de seguridad en todo momento.
- Toma y registro de temperatura al ingreso en la caseta.
- Protocolo de apoyo en caso de detección de alta temperatura.
- Registro remoto (sin necesidad de entregar identificación) de visitantes y de personal de mantenimiento.
- Uso de gel antibacterial antes del registro en bitácora.
- Distancia mínima de 1.5 metros entre personas al momento de registrarse.
- Uso de tapete sanitizante para calzado al momento de ingresar.

PROTOCOLO CASSETAS

- Sanitización quincenal con productos certificados de casetas y cuartos de máquinas.
- Limpieza diaria de superficies.
- Suministro constante de gel, jabón antibacterial y toallas desechables en baños.

USO DE ÁREAS COMUNES

- Desinfección profesional de áreas comunes una vez al mes.
- Cierre de áreas comunes no esenciales.
- Instalación de dispensadores de gel en la entrada y salida del parque.
- Colocación de pendones en los postes de los parques con las medidas y recomendaciones pertinentes.

Desde el 28 de julio de 2020 habilitamos una línea dedicada a responder las dudas que nuestros colaboradores pudieran tener con relación al Covid 19, disponible 24/7.

También consolidamos una alianza con MetLife, nuestra aseguradora, para que los colaboradores pudieran contar con un precio preferencial para las pruebas de Covid 19, así como para proporcionar orientación médica, nutricional y psicológica a través de una app, chat en web o línea telefónica de atención exclusiva.

Con el objetivo de promover la salud mental de nuestro equipo, reforzamos nuestro programa de bienestar **Vesta Wellness**, ofreciendo cada último viernes del mes, sesiones sobre diversos temas como estrés, gestión de la energía, *mindfulness*, higiene postural, dispersión y fugas de productividad, reconocimiento del cuerpo y las emociones. Este programa ha sido una excelente manera de hacer frente a los retos del distanciamiento social y asegurar no solo el bienestar emocional del equipo, sino también la comunicación cercana con todos, al incluir una plática previa del Director General en cada sesión.

Asimismo, organizamos los **Vesta Breaks**, pláticas de media a una hora con el Director General, en las que los colaboradores participaron en grupos de seis a ocho personas para expresar sus sentimientos e inquietudes sobre la situación global en el entorno familiar y personal.

Adicionalmente, durante todo el año seguimos fomentando la salud integral de nuestros colaboradores manteniendo el subsidio de \$10,440 pesos al año para gimnasios, eventos deportivos y/o aditamentos deportivos, que de igual forma pudo ser utilizado para pagar herramientas de oficina que facilitaran el trabajo remoto en casa.

WELL BUILDING STANDARD

Nuestras oficinas de la Ciudad de México y Querétaro están certificadas con el distintivo WELL Building Standard® otorgado por el International WELL Building Institute™.

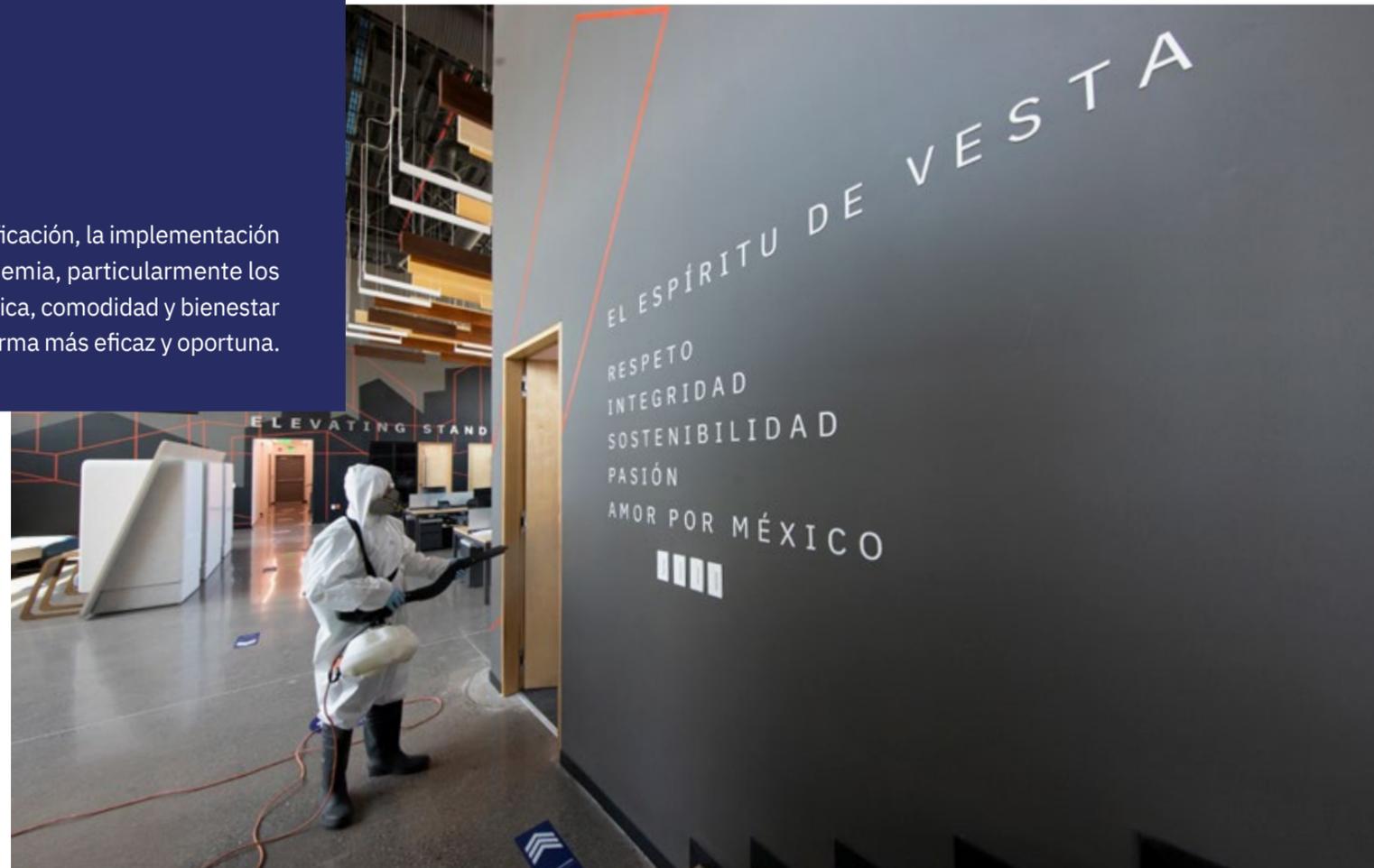
Esto significa que en Vesta combinamos las mejores prácticas en diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en siete ámbitos:

1. Calidad del aire
2. Preservación del agua
3. Nutrición
4. Iluminación
5. Promoción de la actividad física
6. Comodidad
7. Bienestar de la mente

Gracias a que contamos con esta certificación, la implementación de las medidas sanitarias por la pandemia, particularmente los temas de promoción de la actividad física, comodidad y bienestar de la mente, se pudieron realizar de forma más eficaz y oportuna.

Aunque por la naturaleza del negocio nuestros colaboradores no desempeñan actividades de alto riesgo, estamos comprometidos con su seguridad, por lo que evaluamos las instalaciones de Vesta constantemente para que estén en óptimas condiciones y sean seguras para cualquier persona que las visite. Buscando promover la seguridad de nuestra plantilla, incluso fuera de nuestras instalaciones, en 2020 brindamos pláticas virtuales sobre seguridad, en las que compartimos medidas de prevención y acción que pueden aplicar ante alguna situación de peligro, robo o asalto.

Contamos con un sistema de salud y seguridad en el trabajo, alineado a los requerimientos de la NOM-035 bajo los cuales operan todos nuestros colaboradores.



“En 2020 no registramos accidentes, lesiones, ni fatalidades”.

En 2019 implementamos una **encuesta de riesgos psicosociales** para conocer los temas que más afectan a nuestros colaboradores, dentro de los cuales encontramos tres principales: carga de trabajo que ha incrementado en algunas posiciones, jornada de trabajo que sobrepasa el horario laboral, e interferencia en la relación trabajo-familia.

Para atenderlos contamos con una **Política de Prevención de Riesgos Psicosociales**, de manera periódica llevamos a cabo evaluaciones médicas y psicológicas, además de que determinamos un plan de acción que desde entonces está vigente y que en 2020 se tradujo en:

- Pláticas de bienestar Vesta *Wellness* una vez al mes.
- La app *Integra Contigo* en la que nuestros colaboradores pueden consultar temas médicos, emocionales y físicos 24/7.
- La app *The Holistic Concept* que ayuda a gestionar el estrés con ejercicios, prácticas y herramientas relacionados con la salud integral.
- Viernes cortos y horarios flexibles.

Capacitación

103-1, 103-2, 103-3, 404-1, 404-3

En un mundo tan cambiante y competitivo, para Vesta es fundamental impulsar el desarrollo profesional y personal de nuestros colaboradores. Es por esto que durante 2020 ofrecimos distintas alternativas de formación en línea sobre temas como inglés, actualizaciones fiscales, habilidades de liderazgo, gestión de proyectos y otros cursos encaminados al desarrollo dentro de su área, además de apoyos para realizar especialidades.

El área de Recursos Humanos es responsable de identificar las tendencias del mercado, así como las necesidades dentro de Vesta para definir los programas de capacitación.

“Durante 2020 evaluamos el desempeño del 100% de nuestros colaboradores”.



Capacitación de colaboradores por género y categoría laboral

2,582
horas de
capacitación
a nuestros
colaboradores

CATEGORÍA LABORAL	HORAS DE CAPACITACIÓN		MEDIA DE CAPACITACIÓN	
	M	H	M	H
Directores	250	316	62	20
Gerentes	134	736	22	39
Administrativos	778	368	29	20
Total	1,162	1,420	31	27

29
horas en promedio
por colaborador

Debido a que por la pandemia tuvimos ajustes presupuestales, este año disminuyeron las horas de capacitación que ofrecimos a nuestra plantilla.

Para asegurar que estamos aprovechando al máximo el potencial de nuestra gente, cada 2 años aplicamos una evaluación de desempeño 360° que considera el análisis de un tercero independiente y una autoevaluación. Los resultados se traducen en un plan personal de desarrollo de competencias que considera cinco pasos.

1. Conciencia y conexión
2. Elabora un bosquejo de tu plan de acción
3. Habla con tu jefe o mentor y cierra tu plan
4. Comparte con el resto
5. Seguimiento y refuerzo

Cada año se realiza una evaluación de desempeño de todos nuestros colaboradores con base en objetivos individuales y organizacionales, para cuya definición y monitoreo intervienen tanto el colaborador como su jefe directo. De esta manera, realizamos el seguimiento de la obtención de nuestras metas y objetivos, tanto a nivel personal como colectivo.

Para transformar la plataforma industrial de México, en Vesta incluimos como parte de nuestros planes mejorar el entorno de las comunidades donde tenemos presencia, participando como un actor clave en su inclusión y desarrollo sostenible.



11
iniciativas
relacionadas
con Covid 19
apoyadas

Compromiso



US\$ 361,380
de inversión en
proyectos ASG
en 2020

Social

102-11, 203-1, CRE7, 103-1, 103-2, 103-3, 413-1, 413-2

La transformación positiva de una comunidad está estrechamente relacionada con su crecimiento económico y el acceso de sus habitantes a infraestructura de calidad, oportunidades de empleo, transferencia de conocimiento y alternativas de conectividad. Por esta razón, nuestra estrategia de negocio está orientada hacia el desarrollo sostenible de las localidades en las que participamos.

Todos nuestros parques y naves se construyen en espacios que los gobiernos locales previamente autorizaron como zonas industriales, por lo que no ocasionamos desplazamientos voluntarios o involuntarios de comunidades.

Una vez en operación, en cada parque o instalación buscamos mejorar la calidad de vida de las comunidades aledañas a nuestros inmuebles; nuestra **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza** es el documento que define este compromiso.

“Durante 2020, por cada pie cuadrado arrendado, administrado y desarrollado invertimos US\$ 0.01 centavo”.

Por ello, durante este año destinamos US\$ 361,380 como inversión social en los lugares donde tenemos presencia, presupuesto de ASG que fue aprobado por el Consejo de Administración. A partir de 2021, el consejo de administración tiene la facultad de determinar el presupuesto anual de ASG, sin ceñirse a la regla de US\$ 0.01 centavo.

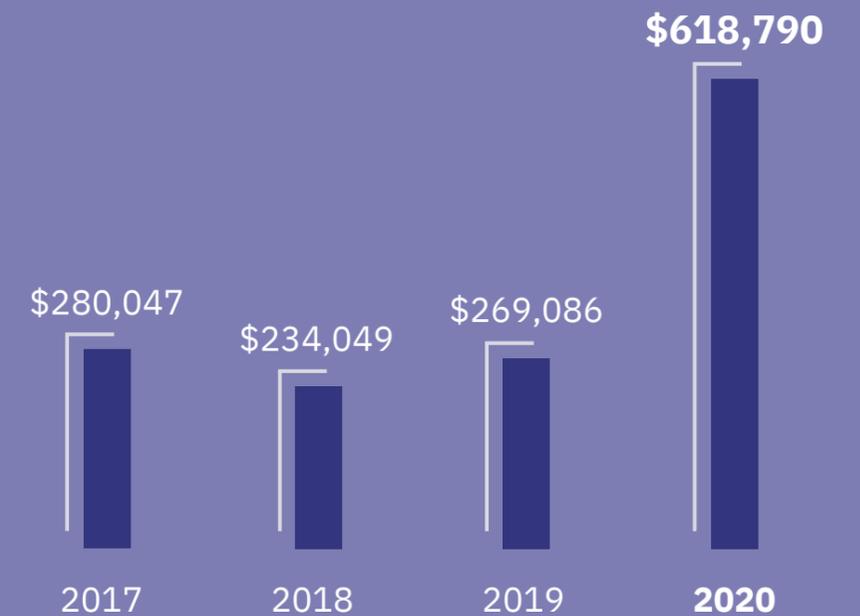
Por otro lado, con la llegada de la pandemia por el Covid 19 en Vesta contribuimos con donativos y voluntariado para atender la emergencia sanitaria y

alimentaria. El presidente ejecutivo del Consejo de Administración y los miembros del Consejo de Administración de Vesta, así como nuestros colaboradores donaron la cantidad de US\$ 256,410 en adición al presupuesto ASG, que se destinó a distintas iniciativas que se implementaron en conjunto con aliados de múltiples sectores.

Por lo tanto, derivado de la actualización en nuestra política, las contribuciones solidarias de nuestra gente y el monto recaudado por el Vesta Challenge 2019, invertimos durante 2020 US\$ 618,790 en beneficio de las comunidades mexicanas.



Inversión anual en proyectos de inversión social, ambiental y de gobernanza (dólares)



En 2017 realizamos inversiones sociales extraordinarias en iniciativas dirigidas a apoyar a los damnificados por los sismos de septiembre en Oaxaca, Chiapas, Puebla y Ciudad de México.

La inversión social de 2018 y 2019 se apegó a la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas: US\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado por año.

La inversión social de 2020 se apegó a la política aprobada por la Asamblea General de Accionistas: US\$ 0.01 por pie cuadrado arrendado, administrado y desarrollado por año. Adicionalmente, la inversión de este año considera el excedente de \$5,000,000 para actividades relacionadas con el Covid 19 y el monto recaudado por las inscripciones del Vesta Challenge 2019.

Proyectos para atender la pandemia por Covid 19

Como respuesta a la emergencia sanitaria, invertimos en 11 iniciativas sociales adicionales a los proyectos que habitualmente apoyamos en torno a los ejes de educación, inclusión y desarrollo comunitario, en las que también participaron otras empresas, fundaciones, organizaciones de la sociedad civil y entidades, con el propósito de beneficiar al mayor número de personas.

CAPACITACIÓN DE ENFERMEROS

Entregamos 84 becas académicas a estudiantes de enfermería que, a raíz de la pandemia son voluntarios para la atención de pacientes con Covid 19 en el Estado de México.

Además, apoyamos con capacitación especializada a 300 alumnos y entregamos 1,000 kits de prevención y autocuidado para el manejo de los pacientes con el virus.

INVERSIÓN
MXN\$ 1,000,000

ALIANZA
Instituto Salud

UBICACIÓN
Estado de México

PONTE LA VERDE COVID 19

Es el momento de ser mexicanos, muy mexicanos

Como respuesta a la pandemia, formamos parte de una iniciativa sin ánimo de lucro para sumar a jóvenes interesados en generar proyectos de alto impacto social que ayuden a México a superar las consecuencias de la pandemia.

La convocatoria se lanzó a través de 340 instituciones de educación superior para inspirar a más de 5 mil jóvenes a proponer proyectos enfocados en tres ejes: alimentación, salud o educación para concursar por capital semilla y becas. El dinero recabado se distribuyó entre los proyectos ganadores.

Alimentación

- Donación de comida de restaurantes a comunidades del sureste de México.

Salud

- Difusión de protocolos de sanidad a pequeñas tiendas para que pudieran reabrir lo más pronto posible y que sus clientes confiaran en que lo iban a realizar con todas las medidas de higiene y seguridad.
- Apoyos para la interpretación de rayos X en clínicas estatales.

Educación

- Traducción de información relevante sobre el Covid 19 a lenguas indígenas.

Adicional al capital semilla donado, el Director General y la Directora de ASG de Vesta participaron como jurado en el proceso de selección de los proyectos.

INVERSIÓN
MXN\$ 250,000

ALIANZAS
PINFRA, Grupo México, Santander, GBM, Rotoplas, FUNED, ITESM, ITAM, Fundación UNAM, ULA, UTC, Lottus Education, American Chamber Mexico, ANUIES, Fundación Origen, Avalancha, Fundación GBM, Líderes en Desarrollo, GOSMO, Líderes de Mañana, Procura, Gilberto A.C., Metabase Q, Kuspit y Sículo

UBICACIÓN
Nivel nacional



CAMILLAS OXIGENADAS

En conjunto con Fluídica, empresa mexicana que produce prensas hidráulicas, apoyamos en la fabricación de siete camillas especiales con concentrador de oxígeno portátil, ventilador de extracción con filtros intercambiables y todo el equipo para la transportación de pacientes con Covid 19, las cuales donamos a dos hospitales del Estado de México, el Hospital de las Américas Ecatepec y el Hospital Regional de Alta Especialidad de Zumpango.

INVERSIÓN
MXN\$ 270,000

ALIANZA
Fluídica

UBICACIÓN
Estado de México

UNIDAD TEMPORAL COVID 19 CENTRO CITIBANAMEX

Para apoyar ante el desabasto de servicios médicos, así como a los hospitales que presentaron una alta demanda para la atención de pacientes de Covid 19, durante los meses más críticos de la pandemia, en conjunto con distintos integrantes de la iniciativa privada equipamos con servicios de salud el Centro Citibanamex.

El espacio cuenta con 854 camas de hospitalización y 36 camas de terapia intermedia para atender a los pacientes leves y moderados en convalecencia por el virus que requieren oxigenoterapia, terapia de fluidos y estudios de laboratorio.

INVERSIÓN
MXN\$ 1,000,000

ALIANZAS
Fundación Carlos Slim, Fundación Telmex, Fundación CIE, Secretaría de Salud de la Ciudad de México y UNAM

UBICACIÓN
Ciudad de México

APOYEMOS TIJUANA

Esta iniciativa ciudadana surgió con el objetivo de apoyar al sector salud con materiales, mobiliario e infraestructura para atender a pacientes enfermos de Covid 19.

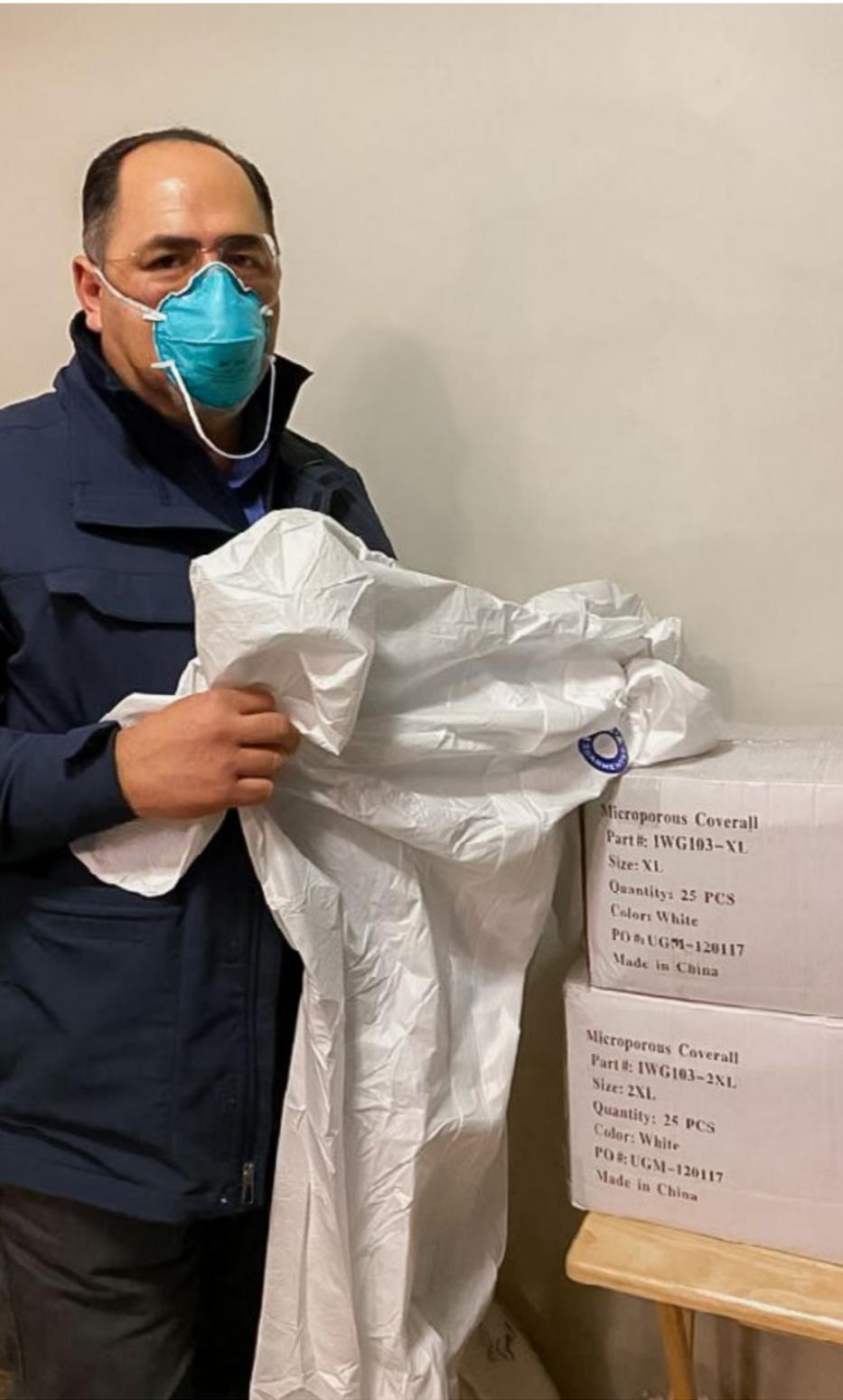
Participamos en el equipamiento del estadio de basquetbol de Tijuana como unidad temporal con provisión de equipo de protección para el personal médico, aparatos, blancos, artículos de higiene y limpieza, alimentos y bebidas.

INVERSIÓN
MXN\$ 200,000

ALIANZAS
Iniciativa ciudadana y Secretaría de Salud Estatal

UBICACIÓN
Tijuana





PATRONATO PRO-HOSPITAL CIVIL DE TIJUANA, A.C.

Entregamos recursos económicos para la compra de instrumentos, protección médica y medicinas para combatir el Covid 19 en el Hospital General de Tijuana.

Insumos

- +730 overoles con capucha
- 250 botas desechables para CX
- 89 cajas de tiras reactivas de glucómetro
- 84 filtros P100
- 30 batas desechables
- 30 frascos de aspiración de vidrio de 1 litro
- 29 latas de dieta polimérica a base de caseinato de calcio
- 24 frascos de drenaje cardio espira

Medicamentos

- +270 piezas de medicamento

INVERSIÓN

MXN\$ 400,000

ALIANZAS

Hospital General de Tijuana y Patronato

UBICACIÓN

Tijuana

HÉROES DE LA SALUD

Organizamos conferencias virtuales para recaudar fondos para el proyecto Héroes de la Salud, con el que se buscó incrementar en 30% el salario base del personal médico y apoyar a las familias de los médicos héroes que perdieron la vida durante la pandemia con un seguro de vida.

INVERSIÓN

MXN\$ 250,000

ALIANZAS

Gobierno del Estado de Chihuahua, Unidos con Valor y Desarrollo Económico de Ciudad Juárez

UBICACIÓN

Ciudad Juárez



ESPÍRITU DE CAMPEÓN

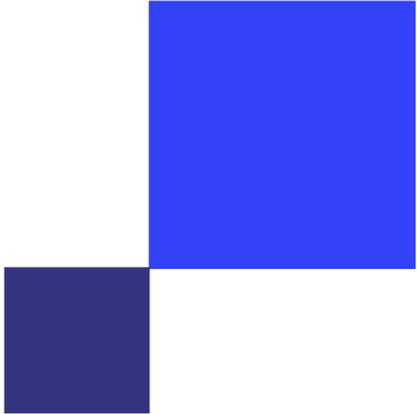
A través de esta iniciativa apoyamos a niños de escasos recursos cuya economía familiar se vio afectada por la contingencia, brindándoles becas para que puedan continuar con sus estudios.

Espíritu Campeón es una asociación civil dedicada a la enseñanza, integración, promoción, fomento educativo y familiar para atender los requerimientos básicos de subsistencia de grupos vulnerables.

INVERSIÓN
MXN\$ 25,000

ALIANZA
Espíritu de Campeón

UBICACIÓN
Ciudad de México



UNIDAD TEMPORAL COVID 19
HOSPITAL ABC OBSERVATORIO

Contribuimos a habilitar la unidad para pacientes con Covid 19 en el Hospital ABC Observatorio que cuenta con 141 camas de atención, implementando los recursos necesarios para equipamiento e insumos, gestión médica y tratamiento de pacientes.

INVERSIÓN
MXN\$ 300,000

ALIANZA
Hospital ABC Observatorio

UBICACIÓN
Ciudad de México





PYMO AMPIP

En alianza con la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP), de la que somos parte, y PYMO, donamos insumos médicos al Hospital General de Matehuala y al Hospital del Niño de la Mujer, ambos en San Luis Potosí.

Insumos médicos donados

- 600 cubrebocas
- 300 cubre zapatos
- 200 cubrebocas KN95
- 200 batas
- 200 goggles
- 150 caretas
- 150 gorros
- 24 trajes de bioseguridad

INVERSIÓN

MXN\$ 250,000

ALIANZAS

Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) y PYMO

UBICACIÓN

San Luis Potosí

ENTREGA DE DESPENSAS

Entregamos 250 despensas básicas a familias del municipio de Colón.

INVERSIÓN

MXN\$ 92,000

ALIANZAS

Fundación Misión Santa Fe y DIF de Colón

UBICACIÓN

Ciudad de México



Proyectos de inversión social

Con la finalidad de que la transformación social de Vesta beneficie al mayor número de personas y con estrategias de alto impacto, enfocamos nuestros proyectos de inversión social bajo tres líneas de acción, además de que los implementamos en conjunto con organizaciones de la sociedad civil, la comunidad, algunos proveedores y clientes, la academia y autoridades locales.

LÍNEAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN SOCIAL VESTA

EDUCACIÓN

INCLUSIÓN

DESARROLLO COMUNITARIO

Para que los proyectos generen el impacto que buscamos, los seleccionamos apegándonos a lo definido en nuestra Política de Inversión Social, en donde se establecen los lineamientos para poder realizar alianzas estratégicas.

Asimismo, expertos realizan un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural en las comunidades en las que vamos a intervenir, de modo que podamos asegurar que los planes de trabajo de cada proyecto realmente atienden las necesidades de las comunidades.

Posteriormente, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) y el Director General de Vesta evalúan y aprueban cada proyecto antes de ser implementado; durante su ciclo de vida le damos seguimiento puntual para evaluar el impacto y documentar el cambio en el bienestar de las comunidades.

Siguiendo nuestras tres líneas de acción, durante 2020 realizamos 11 proyectos sociales en 10 estados de la República Mexicana, logrando beneficiar directamente a más de 2,600 personas.

11

proyectos sociales

2,600

personas beneficiadas

1,230

niñas y niños

404

docentes

BENEFICIARIOS

170

jóvenes

650

emprendedores sociales

156

padres y madres de familia

71

integrantes de la comunidad

11

familias

EDUCACIÓN

VESTA CAMINANDO JUNTOS

Sexto año del proyecto

Buscando mejorar el clima escolar y el rendimiento académico, además de prevenir la violencia en niñas y niños en edad escolar, promovemos y damos seguimiento a su desarrollo saludable e integral y a su empoderamiento mediante la adquisición de habilidades para la vida. En este modelo hacemos partícipes no solo a los docentes, sino también a los padres de familia.

Derivado de la contingencia sanitaria, tuvimos que transformar las actividades para hacer frente a la nueva normalidad llegando a seis escuelas, tres más de las que atendíamos durante 2019.

Con metodología vivencial y participativa, los conocimientos de los maestros incrementaron significativamente en temas de ciudadanía en tiempos de Covid 19, vida saludable y prevención de violencia, mismos que pudieron transmitir a sus alumnos.

Por otro lado, se desarrollaron 12 materiales visuales en temas de habilidades para la vida, prevención de violencia, clima escolar y sexualidad, los cuales fueron replicados por los docentes en un taller virtual con 275 niños de preescolar y primaria.

BENEFICIARIOS

275 alumnos
316 docentes
53 padres y madres de familia

INVERSIÓN

MXN\$ 690,500

ALIANZAS

Fundación Yo Quiero Yo Puedo, IMIFAP, Nestlé, Escuela preescolar José Peinado Altable (San Blas, Estado de México), Escuelas Primarias Othón Martínez Lara, Aurora Reyes Flores, Ford 180 Bartolomé de las Casas y José Tristán de la Cruz (Ciudad Juárez, Chihuahua) y Escuela Primaria Independencia (Huamantla, Tlaxcala)

UBICACIÓN

Ciudad Juárez, Tlaxcala y Toluca

PADRINOS Y MADRINAS

Décimo año del proyecto

Contribuimos al desarrollo de ambientes armoniosos y comunidades protectoras apadrinando a 50 niños menores de seis años que viven en zonas rurales de Tlacotepec, Puebla.

Nuestros colaboradores participan como padrinos y madrinas, manteniendo contacto con sus ahijados a través de cartas.

Asimismo, en 2020 contribuimos a que adolescentes de 13 y 14 años fortalecieran su autoestima, conocieran sus derechos sexuales y cuidaran su cuerpo, desarrollando estrategias para hablar de sexualidad entre padres, madres, cuidadores y adolescentes a través del programa Educación Integral de la Sexualidad.

BENEFICIARIOS

50 niños y niñas apadrinados
50 padrinos y madrinas

INVERSIÓN

MXN\$ 214,500

ALIANZAS

ChildFund México y La Casa de los Niños de Tezonapa, A.C.

UBICACIÓN

Puebla





#MATEMATIZA2

Tercer año del proyecto

Seguimos transformando los paradigmas de educación matemática promoviendo en los estudiantes el desarrollo de competencias algebraicas y aritméticas, así como el razonamiento, generalización y representación en diferentes situaciones matemáticas.

Este año trabajamos en desarrollar el pensamiento algebraico en profesores de primaria para que ellos puedan potenciarlo y promoverlo en su práctica docente, así como en dotar de diferentes habilidades algebraicas a todo el grupo docente para que se constituyan como un núcleo de promotores del cambio en los esquemas de enseñanza y aprendizaje matemático.

Debido a la contingencia por Covid 19 las evaluaciones y sesiones del taller se impartieron de forma virtual; sin embargo, registramos un incremento en el desempeño global de los profesores.

BENEFICIARIOS

9 docentes

INVERSIÓN

MXN\$ 273,000

ALIANZAS

Fondo Unido México, Escuela Primaria Cristóbal Colón, Primaria México, UNAM, Universidad Veracruzana y CINVESTAV

UBICACIÓN

Aguascalientes

PROGRAMA ADOPTE UN TALENTO (PAUTA)

Tercer año del proyecto

Con el fin de promover la ciencia entre las niñas, niños y jóvenes a través de talleres, cursos y actividades en las que construyen el conocimiento mediante indagación, experimentación y análisis, este año continuamos impulsando el desarrollo de habilidades científicas en 704 estudiantes y 587 clubes de ciencia en escuelas públicas de diferentes niveles escolares. Además, formamos a 48 docentes de distintos niveles educativos en la metodología PAUTA.

Como una medida de adaptación a la nueva normalidad, con apoyo de IBM integramos la metodología PAUTA a los cursos digitales desarrollados para docentes y estudiantes de educación media superior.

Adicionalmente, mantuvimos el contacto grupal a través de videollamadas en las que se realizaron actividades en vivo y organizamos grupos de WhatsApp para dar seguimiento semanal a los estudiantes que tienen poco acceso a internet, propiciando las reflexiones grupales y la presentación del trabajo individual con sus compañeros.

Como resultado de este esfuerzo, 64 proyectos de investigación realizados por 74 estudiantes participaron en la feria nacional de ciencias PAUTA, obteniendo 26 premios.

BENEFICIARIOS

900 niños y niñas
68 docentes

INVERSIÓN

MXN\$ 400,042

ALIANZAS

Fundación Pauta, Fundación UNAM, Instituto de Ciencias Nucleares de la UNAM Campus Juriquilla, Universidad Autónoma de Querétaro, Conacyt e IBM

UBICACIÓN

Querétaro



DESARROLLO COMUNITARIO

SUEÑO MEXA 3.0 + PLURALES

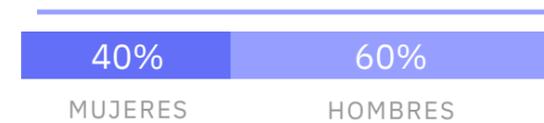
Tercer año del proyecto

Buscamos desarrollar individuos con una amplia conciencia social de responsabilidad con ellos mismos y con su comunidad a través del mejoramiento de su conducta, la libertad de expresión, la prevención de delitos y la generación de ambientes saludables de convivencia.

El proyecto está dirigido a jóvenes entre 13 y 16 años con conductas anti-sociales, problemas de acoso, violencia o *bullying*, abandono escolar, bajo aprovechamiento o problemas familiares críticos.

En la tercera edición del proyecto, implementamos un programa individual y especializado, desarrollado en un espacio virtual, para que los jóvenes puedan fortalecer sus habilidades personales y contar con las condiciones necesarias para mantenerse física, mental y emocionalmente saludables durante la contingencia.

Desde que inició el proyecto, 270 jóvenes del polígono de Tijuana han sido beneficiados.



Problemáticas atendidas en los jóvenes de SUEÑO MEXA - PLURALES

- Inseguridad y autoestima
- Estrés
- Dificultad para estudiar
- Demanda y exposición del afecto
- Carácter, personalidad y control de impulsos
- Familiares
- Agresividad, ira e irritabilidad
- Tono afectivo
- Duelo y pérdida de seres queridos

BENEFICIARIOS

- 11 jóvenes
- 12 voluntarios
- 11 talleristas
- 10 familias
- 8 madres de familia

INVERSIÓN

MXN\$ 216,450

ALIANZAS

Sueño Mexicano + Plurales, Tijuana Innovadora, Centro de Iniciación Xoloitzcuintle, Universidad Iberoamericana, Centro Comunitario El Florido IV Sección y Casa de las Ideas

UBICACIÓN

Tijuana



DESARROLLO DE ECONOMÍAS LOCALES

Tercer año del proyecto

Impulsamos el desarrollo económico de las comunidades considerando su contexto histórico, cultural, identidad y otras características, a través del fortalecimiento de sus ecosistemas de emprendimiento e innovación.

Desde 2019 hemos trabajado en la capacitación de los emprendedores estableciendo objetivos compartidos de desarrollo local y sostenible.

Este año ofrecimos dos programas de capacitación compuestos por 35 talleres, en los que impartimos 45 horas de entrenamiento por emprendedor.

En conjunto con la Universidad Popular Autónoma de Puebla (UPAEP), desarrollamos dos bloques de proceso de incubación y aceleración de emprendedores. Al cierre del año, 60 emprendedores impulsaron 30 empresas locales que reportaron ingresos por MXN\$ 170,000.

De igual manera, buscando generar ingresos para los emprendedores de Huejotzingo ante la crisis por la pandemia, creamos un proyecto para comercializar sus productos en la ciudad de Puebla y alrededores. En cinco meses se vendieron más de 1,500 paquetes con 30 productos distintos que se tradujeron en ingresos por MXN\$ 363,089 en beneficio de 40 familias.

De cara hacia el futuro, consolidamos alianzas clave que nos permitirán apoyar alrededor de 350 nuevos proyectos de emprendimiento en las comunidades de Huejotzingo.

BENEFICIARIOS

- 380** Emprendedores en la Comunidad
- 270** Emprendedores Formados
- 56** líderes locales
- 15** actores Locales Vinculados
- 30** proyectos en Incubadora UPAEP

INVERSIÓN

MXN\$ 801,450

ALIANZAS

Balloon Latam, Gobierno Municipal de Huejotzingo y Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla, Programa para el Desarrollo de las Naciones Unidas, Citibanamex y Nacional Monte de Piedad

UBICACIÓN

Puebla



COMUNIDAD DE CHICHIMEQUILLAS

Segundo año del proyecto

Para lograr el desarrollo local de la comunidad de Chichimequillas en Guanajuato, creamos espacios comunitarios que facilitan el acceso a actividades enfocadas en educación de calidad, formación y habilidades técnicas.

Habilitamos un centro de cómputo comunitario que cuenta con infraestructura de calidad y personal capacitado para proveer servicios de capacitación, educación e información en tecnología que permite mejorar el nivel educativo, social y económico de la comunidad.

Con la llegada de la pandemia, desarrollamos un programa emergente para elaborar mascarillas y gel antibacterial para distribuirlos entre los habitantes de la comunidad.

BENEFICIARIOS

- 95** personas
- 46** jóvenes

INVERSIÓN

MXN\$ 321,750

ALIANZAS

Fundación Comunitaria del Bajío A.C., Instituto de Alfabetización y Educación Básica para Adultos (INAEBA), Fundación Soriana y Fundación ProEmpleo Productivo

UBICACIÓN

Guanajuato





UN MEJOR FUTURO ES POSIBLE

Segundo año del proyecto

Para impulsar la economía de los jóvenes y adicionalmente buscando aminorar los efectos económicos negativos de la contingencia sanitaria, durante 2020 impulsamos el emprendimiento de 50 jóvenes entre 15 y 29 años a través del Taller Emprende en Línea, con el fin de que puedan generar sus propios ingresos y se integren al mundo productivo.

El taller considera cinco módulos sobre temas como desarrollo humano; administración y mercadotecnia; finanzas, aspectos legales y fiscales; ventas y servicio al cliente; y responsabilidad social empresarial.

10 jóvenes concluyeron su capacitación con más de 70% de asistencia.

BENEFICIARIOS

50 jóvenes

INVERSIÓN

MXN\$ 195,000

ALIANZAS

Fundación ProEmpleo Productivo, Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica CONALEP 176 y Escuela Preparatoria Municipal “Nueva Generación”

UBICACIÓN

San Luis Potosí

CONSTRUYENDO

Quinto año del proyecto

Donamos recursos para la construcción de dos aulas en telebachilleratos comunitarios de Valle de Bravo y Donato Guerra en el Estado México, logrando beneficiar a 64 jóvenes para que puedan tomar clases en espacios dignos. Para una de las aulas aportamos el 100% de los recursos necesarios para su construcción, mientras que para la segunda aportamos un monto como parte de un proyecto cofinanciado por otros aliados.

BENEFICIARIOS

64 jóvenes

INVERSIÓN

MXN\$ 269,100

ALIANZAS

Grupo Desc y Grupo Lar

UBICACIÓN

Valle de Bravo y Donato Guerra, Estado de México



OTRAS ACTIVIDADES SOCIALES VESTA

VESTA CHALLENGE 2020

Segundo año del programa

Por segunda ocasión, organizamos nuestro evento ciclista con causa en modalidad virtual, con el objetivo de recaudar fondos para destinarlos al impulso de nuestros proyectos de educación, inclusión y desarrollo comunitario en los estados donde tenemos presencia.

El evento se llevó a cabo a través de la plataforma Bkool y contamos con la participación de 200 ciclistas que recorrieron 65 kilómetros utilizando un rodillo inteligente o rodillo convencional, en ambos casos desde sus hogares, o bien, asistiendo a los estudios ciclistas en Ciudad de México o Querétaro.

El monto recaudado de las inscripciones se utilizaron en los proyectos de inversión social del 2021.

PARTICIPANTES
200 ciclistas

ALIANZAS
11 patrocinadores

MONTO EN PATROCINIOS
MXN\$ 1,336,320

UBICACIÓN
Plataforma Bkool

APOYO FUNDACIÓN CASTRO LIMÓN

Apoyamos la lucha contra el cáncer infantil patrocinando la carrera ciclista organizada por la Fundación Castro-Limón.

Debido a las condiciones de distanciamiento social por la pandemia, en 2020 esta carrera se realizó de manera virtual en distancias de 5K y 10K.

BENEFICIARIOS
5 niños

INVERSIÓN
MXN\$ 97,500

UBICACIÓN
Tijuana

BAJA CHALLENGE

Quinto año del programa

Apoyamos con recursos la construcción de una casa para una familia que vive en situación vulnerable.

BENEFICIARIOS
1 familia de 4 integrantes
12 colaboradores voluntarios
1 casa

INVERSIÓN
MXN\$ 126,750

ALIANZA
Ware Malcomb

UBICACIÓN
Tijuana



Ambiental



En Vesta reconocemos que el cambio climático es una realidad; por ello, con el objetivo de identificar el estado de nuestra información financiera relacionada con el clima, llevamos a cabo un análisis de madurez para poder revelar información sobre nuestros riesgos y oportunidades relacionados con el clima, en línea con las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Para este análisis se evaluaron la solidez de nuestros procesos internos y nuestras prácticas de divulgación para cada una de las categorías del TCFD: gobernanza, estrategia, gestión de riesgos, métricas y objetivos.

Al respecto, encontramos que en la categoría de **gobernanza** tenemos un nivel de madurez alto debido a que hemos definido las funciones y roles tanto a nivel de Gobierno Corporativo como de la administración para identificar, gestionar y monitorear riesgos y oportunidades.

En **gestión de riesgos** contamos con un proceso para identificar, evaluar y gestionar los mismos, respondiendo a las exigencias regulatorias a las que estamos sujetos. En cuanto a **métricas y objetivos**, monitoreamos nuestra huella de carbono y las oportunidades relacionadas con el clima en nuestros servicios.

Aunado a lo anterior, buscamos identificar los riesgos y oportunidades a los que nos enfrentamos debido a esta problemática, por lo que resulta fundamental que llevemos a cabo iniciativas de eficiencia ambiental que nos permitan disminuir el impacto negativo de nuestras operaciones y las de nuestros inquilinos.

Para atenderlo de una forma más ordenada, desde 2018 realizamos un diagnóstico ambiental en todos nuestros inmuebles que nos permitió definir los aspectos en los que teníamos que establecer planes de acción a corto, mediano y largo plazo. De esta forma, sentamos las bases para la organización, seguimiento y reporte de nuestros principales indicadores ambientales de áreas comunes y arrendadas.

Si bien, los consumos y las actividades al interior de los inmuebles son controladas por nuestros inquilinos, desde Vesta promovemos la adopción de prácticas sustentables a través de la **Guía ASG de Inquilinos**, realizamos capacitaciones en temas de ASG y los invitamos a que de manera voluntaria nos reporten su impacto ambiental a través de la adopción de la cláusula verde.

Nota sobre los consumos reportados

Comprometidos a reportar cada vez más información sobre la gestión ambiental de nuestros inmuebles, desde 2018 hemos trabajado para recopilar y reportar no solo los datos ambientales que corresponden a nuestras oficinas y áreas comunes, sino también los de nuestros inquilinos.

Este año recibimos información de 60 inquilinos, que representan el 34% de nuestras naves ocupadas, quienes a su vez ocupan una superficie arrendable de 1,835,104 m², equivalente al 63% de nuestra SBA. Sin embargo, no todos los inquilinos nos compartieron información para todos los temas, ni por todos los meses, por lo que el alcance se especifica en cada caso.

La información ambiental de oficinas y áreas comunes considera el 100% de nuestra superficie bajo estas características.

GESTIÓN DE MATERIALES

302-5, CRE8, IF-RE-130a.4

En Vesta subcontratamos la construcción de las naves y parques industriales. Con el fin de asegurar que nuestro portafolio cumple con las tendencias internacionales en materia de sustentabilidad para la gestión de materiales desarrollamos una serie de criterios ASG a los que nuestros contratistas y proveedores se deben apegar.

En el **Manual de Construcción Sustentable de Vesta** se establecen cinco puntos básicos para la construcción de los inmuebles que nuestros contratistas deben cumplir.



01 SITIOS SUSTENTABLES

Reducir la contaminación y el impacto negativo en el lugar de la construcción a través de planes de control de erosión y sedimentación, uso de materiales térmicos y pavimentos permeables para la captación de agua de lluvia, así como la protección de los hábitats circundantes y los recursos naturales.

02 EFICIENCIA EN AGUA

Establecer sistemas de captación y reutilización de agua pluvial, instalar equipos ahorradores en consumo de agua, plantar vegetación nativa con mínimo requerimiento de irrigación y tratar aguas residuales para minimizar el uso de agua potable.

03 ENERGÍA Y ATMÓSFERA

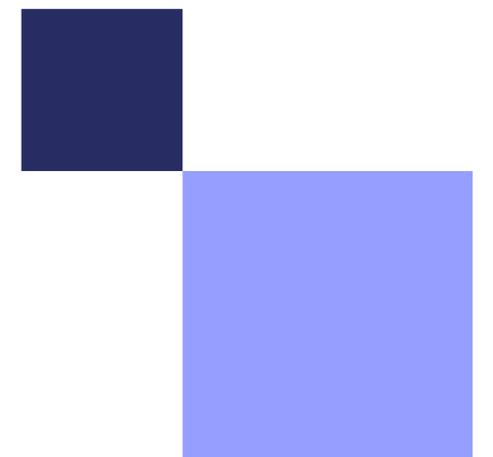
Incluir las especificaciones de materiales térmicos en ventanas, domos, cubiertas y muros para reducir el consumo de energía, mantener niveles de confort óptimos de acuerdo con los requerimientos de *Heating Ventilation Air Conditioning* (HVAC) y considerar el uso de luz natural, luminarias LED y paneles fotovoltaicos.

04 MATERIALES Y RECURSOS

Utilizar materiales de la región, durables, reciclados y amigables con el medio ambiente para reducir el impacto ambiental y al mismo tiempo contribuir al desarrollo local; considerar dentro del inmueble espacios destinados para la separación de materiales y el reciclaje.

05 CALIDAD AMBIENTAL DE INTERIORES

Reducir la cantidad de compuestos orgánicos volátiles que afectan la salud y productividad de los colaboradores, fomentar el acceso a espacios con vistas, luz natural y clima confortable, al igual que minimizar la exposición al humo del tabaco, todo esto con la finalidad de generar un ambiente de bienestar.



Posteriormente, para medir el impacto ambiental y social del desarrollo de los inmuebles, nuestros contratistas deben contestar un *checklist* para saber cómo implementaron los requisitos del manual antes, durante y después de la construcción.

Como complemento a estas iniciativas, 322,417 m² de nuestra SBA cuenta con la certificación *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED)⁹. Esto significa que los espacios donde se desempeñan nuestros inquilinos incorporan aspectos relacionados con eficiencia energética, uso de energías alternativas, mejora de la calidad ambiental interior, eficiencia del consumo de agua, desarrollo sostenible de los espacios libres y selección de materiales.



ACTIVOS CERTIFICADOS LEED

EDIFICIO	REGIÓN	SBA M ²	NIVEL DE CERTIFICACIÓN	AÑO DE CERTIFICACIÓN
SLP-VPSP-LPI-03	Bajío	21,631	LEED v4 BD+C: CS (<i>Silver</i>)	2020
TIJ-VPALI-01	Norte	18,431	LEED v4 BD+C: CS (<i>Certified</i>)	2020
TPI Matamoros	Norte	45,526	LEED	2019
Pacífico II	Norte	17,812	LEED	2019
TPI Edif 03 Juárez	Norte	30,811	LEED	2018
Safran Albany Querétaro	Bajío	31,146	LEED <i>Silver</i>	2018
TPI Juárez	Norte	32,776	LEED <i>Silver</i>	2017
BRP Juárez	Norte	36,147	LEED	2016
BRP Querétaro	Bajío	49,866	LEED <i>Silver</i>	2014
Bombardier MA2	Bajío	21,207	LEED <i>Silver</i>	2014
Bombardier J85	Bajío	17,064	LEED	2013
Total		322,417		
% LEED del portafolio		11.10%		



⁹ LEED es un sistema de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el US Green Building Council. A través de un sistema de sumatoria de puntos se alcanza uno de los cuatro niveles de certificación posibles: LEED- 40 a 49 puntos, LEED *Silver*- 50 a 59 puntos, LEED *Gold*- 60 a 79 puntos, y LEED *Platinum*- 80 puntos o más.



GESTIÓN ENERGÉTICA

103-1, 103-2, 103-3, CRE1, 302-1, 302-2, 302-3
IF-RE-130a.1, IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3
TCFD Métricas y objetivos c)

“Nuestra meta al 2024 es reducir el consumo de energía de nuestras áreas comunes y oficinas en 20%, tomando 2019 como año base”.

Consumimos energía eléctrica para la operación de áreas comunes, las oficinas en los parques y nuestras oficinas corporativas, en su mayoría proviene del suministro de la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y un porcentaje menor de los paneles solares que tenemos en tres de nuestros parques.

Además, consumimos diésel para la operación de los sistemas contra incendio, que en 2020 se limitó a las pruebas para verificar su buen funcionamiento.

Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes (ALCANCE 1)

TIPO	LITROS	GJ
Diésel	21,890	825
Total	21,890	825

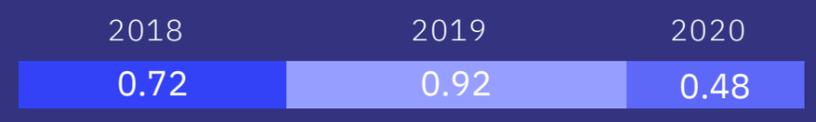
Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes (ALCANCE 2)

TIPO	kWh	GJ
Convencional	2,011,442	7,241
Solar	109,938	396
Total	2,121,380	7,637

Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes 2018-2020 (GJ) (ALCANCE 2)



Intensidad energética para oficinas y áreas comunes 2018-2020* (kWh/m²) (ALCANCE 2)



* El cálculo está basado en la superficie de las áreas comunes, la cual desde 2018 ha incrementado 63%.

** Cálculos con base en datos absolutos.

En 2020, además del cálculo de la intensidad energética del consumo de electricidad (0.48 kWh/m²), calculamos la intensidad energética del consumo de diésel, que fue de 0.058 kWh/m².

208

paneles solares instalados en nuestros parques de Toluca, Tlaxcala y Aguascalientes



Por otro lado, durante este año los inquilinos que nos reportaron información consumieron 129,040,501 kWh, equivalentes a 464,545 GJ de energía eléctrica.

Consumo indirecto de energía por las operaciones de inquilinos (ALCANCE 3)

TIPO	kWh	GJ
Convencional	129,040,501	464,545
Total	129,040,501	464,545

Consumo indirecto de energía por las operaciones de inquilinos 2019-2020** (GJ) (ALCANCE 3)



Considerando 129,040,501 kWh de consumo total de energía y 2,900,529 m² de superficie arrendada, en 2020 nuestros inquilinos consumieron 44.40 kWh por cada m², lo cual representa su intensidad energética.

GESTIÓN DEL AGUA

303-1, 303-3
IF-RE-140a.1, IF-RE-140a.2 IF-RE-140a.3
TCFD Métricas y objetivos c)



“Definimos la meta al 2024 de reducir nuestro consumo de agua en 20% de nuestras áreas comunes y oficinas, tomando 2019 como año base”.

Utilizamos agua principalmente para los servicios sanitarios en todas nuestras instalaciones y el riego de áreas verdes.

El agua en su mayoría proviene del suministro municipal y de pozos de extracción de agua del subsuelo y en algunos casos de pipas. También, contamos con plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) en algunos de nuestros parques y reusamos el agua para el riego de las áreas verdes.

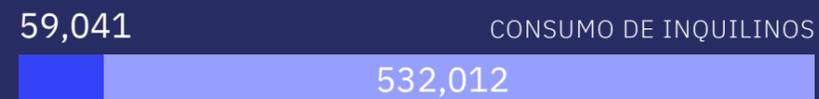
Los principales impactos de Vesta y los de nuestros inquilinos derivados de la operación de los parques son la extracción de agua para consumo humano y de procesos, así como las descargas de aguas residuales.

Para mitigar estos impactos, en Vesta cumplimos y exigimos el cumplimiento ambiental en el uso, tratamiento y reutilización del agua tanto en nuestras áreas comunes como en las áreas rentadas. Asimismo, para la construcción y para la operación de nuestros activos, promovemos la implementación de mejores prácticas en el uso, tratamiento y reutilización del agua, con base en la normatividad vigente, nuestro Manual de Construcción Sustentable, *checklist* y con la Guía de Sustentabilidad que compartimos anualmente con nuestros inquilinos, así como con la firma de la cláusula verde en los contratos de arrendamiento.

* 100% del agua que consumimos en Vesta corresponde a zonas con estrés hídrico. S/I. Sin información.

Extracción de agua para oficinas, áreas comunes e inquilinos* (m³)

SUMINISTRO MUNICIPAL PARA ÁREAS COMUNES Y OFICINAS



Total: 591,053

Para calcular el consumo de agua tanto para las oficinas de Vesta, áreas comunes y consumo de inquilinos, consultamos la información de los pagos de agua.

Extracción de agua 2018-2020 (m³)

AÑO	OFICINAS Y ÁREAS COMUNES	INQUILINOS	
	m³	% de SBA reportado	
2018	138,593	29,309	S/I
2019	107,047	1,227,320	8%
2020	59,041	532,012	15%

Durante el año tratamos 51,849 m³ de aguas residuales, las cuales fueron reutilizadas para riego de áreas verdes. Tanto el agua que vertimos a la red municipal, como el agua tratada cuentan con la calidad definida por las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

En 2020 no recibimos quejas o reclamaciones sobre derrames significativos o afectaciones por nuestras actividades relacionadas con agua.



51,849 m³
de aguas residuales tratadas

GESTIÓN DE EMISIONES

103-1, 103-2, 103-3, 305-1, 305-2, 305-3
TCFD Métricas y objetivos b)

Las principales emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) que generamos en Vesta provienen del consumo de energía eléctrica de nuestra operación, del consumo de diésel para los sistemas contra incendio, aunque en menor medida, y de forma indirecta por los consumos de nuestros inquilinos para sus operaciones.

Emisiones de GEI

TIPO	Ton CO ₂ e
Alcance 1	
Consumo de combustibles para oficinas y áreas comunes	61
Alcance 2	
Consumo de electricidad para oficinas y áreas comunes	1,016
Alcance 3	
Consumo indirecto de energía por las operaciones de inquilinos	65,165
Total	66,242



Emisiones de GEI 2018-2020

AÑO	ALCANCE 1	ALCANCE 2	ALCANCE 3	
	Ton CO ₂ e		% de SBA reportado	
2018	48	670	4,095,232	S/I
2019	50	718	126,908	8%
2020	61	1,016	65,165	17%

Notas sobre el cálculo de emisiones

- Para los cálculos de alcance 2 y alcance 3, se utilizó el factor de emisión 0.505 toneladas de CO₂/MWh del Sistema Eléctrico Nacional para 2019, debido a que, para marzo del 2020, el factor aún se encontraba en revisión por parte del Registro Nacional de Emisiones (RENE).
- La fuente de los factores de emisión fueron operaciones directas.
- El enfoque de consolidación para las emisiones fue control operacional.

S/I. Sin información.

GESTIÓN DE RESIDUOS

103-1, 103-2, 103-3, 306-1, 306-3, 306-4, 306-5
TCFD Métricas y objetivos c)

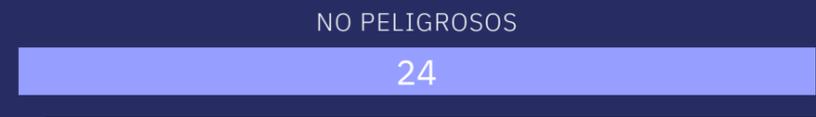
“Nuestra meta al 2024 es incrementar la cantidad de residuos reciclados y/o reusados en 50%, tomando 2019 como año base”.

Debido a la naturaleza de nuestro negocio, en Vesta no generamos grandes cantidades de residuos; no obstante, los no peligrosos los enviamos a vertedero y los peligrosos son tratados por una empresa certificada.

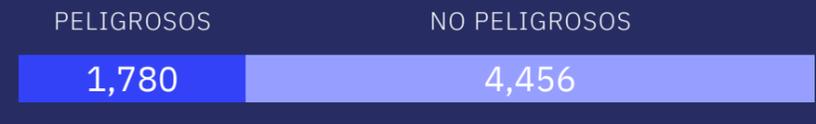
Para prevenir la generación de residuos, trabajamos de cerca con nuestros inquilinos solicitándoles que desarrollen algunas prácticas de circularidad y se apeguen a nuestra Política de Compras Sostenibles, la cual establece que los insumos adquiridos cumplan con las siguientes características:

- Sean reutilizables.
- Estén hechos con cierto porcentaje de material reciclado.
- Contengan poco o nulo empaque o que el empaque esté hecho de materiales reciclables.
- Minimicen y ayuden a la conservación de recursos.
- No contengan elementos o sustancias tóxicas.
- Sean biodegradables.
- Minimicen las emisiones generadas a la atmósfera.

Residuos generados en oficinas y áreas comunes por tipo (toneladas)



Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo (toneladas)



Total: 6,236

Residuos generados en parques y oficinas por tipo 2018-2020 (toneladas)



Residuos generados por las operaciones de inquilinos por tipo 2019-2020

AÑO	TONELADAS	% DE SBA REPORTADO
2019	822,132	5%
2020	6,236	18%

En 2020 no recibimos multas, sanciones o reclamaciones por incumplimiento ambiental en materia de residuos.

En Vesta estamos comprometidos a disminuir el impacto ambiental del negocio, desarrollando estrategias con nuestros inquilinos para gestionar de manera conjunta y responsable los consumos, emisiones y residuos en todos los desarrollos, con el claro propósito de que sean comparables y nos ayuden a hacer más eficiente nuestro desempeño en los próximos años.

Acerca del informe

102-1, 102-5, 102-10, 102-45, 102-48, 102-49, 102-50, 102-51, 102-52, 102-54, 102-56

A través del Informe Anual Vesta 2020 compartimos con nuestros grupos de interés los resultados económicos, de gobierno corporativo, laborales, sociales, ambientales y financieros, así como las medidas para dar respuesta a la crisis sanitaria por Covid 19, obtenidos y realizados durante el periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2020.

La información que se presenta considera los 15 estados de la República Mexicana donde tenemos presencia y se limita a las operaciones de Vesta, por lo que no incluye información de contratistas u otras entidades, únicamente de los inquilinos en los casos en los que se especifica. Como parte de la mejora en nuestras prácticas de desempeño ASG se realizaron auditorías a proveedores, por lo que se puntualizan los casos en donde se presenta información relacionada con sus operaciones.

Como parte de las distintas acciones que emprendimos a raíz de la pandemia, alrededor del 64% de nuestros colaboradores desempeñaron sus labores desde casa a partir de mediados de marzo, lo cual se ve reflejado en la disminución de los consumos de energía, agua y materiales, las emisiones y la generación de residuos en las oficinas. Para el resto de los casos, la re expresión de información con respecto a años previos se indica en cada caso.

Comprometidos con mejorar la forma en que gestionamos los temas ASG, adicional a los contenidos y al suplemento sectorial *Construction and Real Estate* del GRI, así como a nuestras contribuciones a los Objetivos de Desarrollo Sostenible, por primera vez incluimos información para atender a los estándares del *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* aplicables a la industria de bienes raíces y servicios de bienes raíces de la que somos parte.

Este año nos adherimos a los Principios para la Inversión Responsable (UN PRI). Asimismo, llevamos a cabo las primeras acciones para poder revelar información sobre nuestros riesgos y oportunidades relacionados con el clima, en línea con las recomendaciones del *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*.

CERTIFICACIONES

DJSI MILA

Miembro desde 2019. En este índice mejoramos 10 lugares en comparación con 2019.

GRESB

Por primer año, a Vesta le fueron concedidas tres estrellas verdes en la designación de GRESB, ya que logró una calificación mayor al 50% de los puntos asignados a cada componente relevante del ranking. De tal forma, que se obtuvo el segundo lugar en el reconocimiento que se le da a 10 compañías por una mejora significativa en su desempeño en el benchmark de GRESB, siendo el tercero entre las 8 compañías listadas en América.

S&P/BMV Total ESG

Vesta formó parte de las empresas listadas en este índice.

CDP

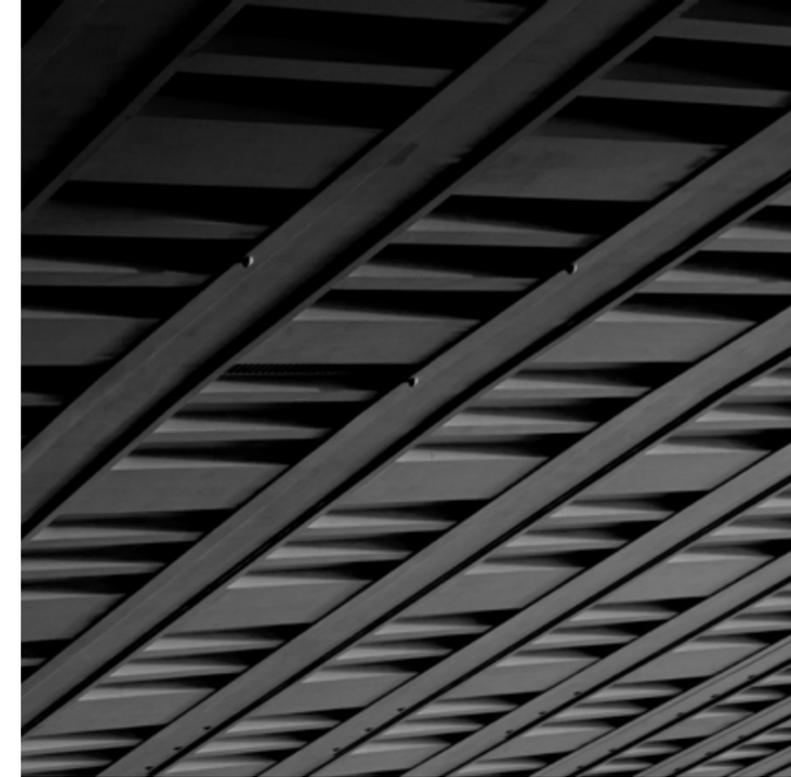
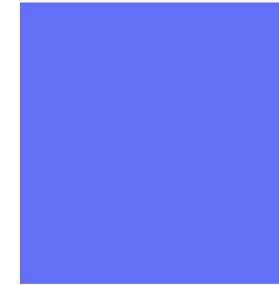
Obtuvimos una calificación C.

EcoVadis

Obtuvimos medalla de oro por nuestra gestión en materia de ASG.

WorldCob

Certificación WORLD-COB-CSR 2011.3 / A B C.



“Este informe se ha elaborado de conformidad con los Estándares GRI: Opción Esencial. Fue verificado por Valora Consultores”.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.¹⁰

EMISOR Y ENTIDAD PÚBLICA

ACTIVOS DE COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS

100%

QVCII, S. DE R.L.
DE C.V.

100%

VESTA QUERÉTARO,
S. DE R.L. DE C.V.

100%

QVC, S. DE R.L.
DE C.V.

100%

PROYECTOS
AEROESPACIALES,
S. DE R.L. DE C.V.

100%

VESTA BAJÍO,
S. DE R.L. DE C.V.

100%

ENER VESTA,
S. DE R.L. DE C.V.

100%

VESTA BAJA
CALIFORNIA,
S. DE R.L. DE C.V.

100%

WTN DESARROLLOS
INMOBILIARIOS DE
MÉXICO, S. DE R.L.
DE C.V.

100%

VESTA DSP, S.
DE R.L. DE C.V.

100%

VESTA
MANAGEMENT,
S. DE R.L. DE C.V.

100%

SERVICIOS DE
ADMINISTRACIÓN
Y MANTENIMIENTO
VESTA, S. DE R.L.
DE C.V.



¹⁰ Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. "Vesta" es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y cuenta con valores colocados de modo privado entre inversionistas institucionales bajo la regla 144^a y Regulación "S" de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América

CARTA DE VERIFICACIÓN



MADRID - A CORUÑA - AMSTERDAM
BARCELONA - LONDRES - PARIS
ISTANBUL - TURQUÍA - MÉXICO

Informe de Revisión Independiente para la Dirección de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

A la Dirección de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y subsidiarias "Vesta",

Conforme a su solicitud, hemos sido requeridos para proporcionar un nivel de aseguramiento limitado sobre la información correspondiente contenida en el Informe Anual 2020 de Vesta (en adelante el "Informe Anual"), para el ejercicio comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020.

El Informe Anual ha sido preparado de conformidad con los contenidos propuestos en los *Estándares de Global Reporting Initiative (Estándares GRI)*, el Suplemento Sectorial Construcción y Bienes Raíces de la Guía GRI versión G4, los parámetros de los *Estándares de Sustainability Accounting Standards Board (SASB)* para las industrias de: Bienes inmuebles y Servicios inmobiliarios, junto con indicadores de desempeño propios de Vesta.

Responsabilidades de Vesta

La Dirección Vesta ha sido responsable de la preparación, del contenido y presentación del "Informe Anual", incluyendo el cumplimiento de los requerimientos de la opción de conformidad "Esencial" en la aplicación de los Estándares GRI.

Esta responsabilidad considera el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que la información contenida en el "Informe Anual" esté libre de incorrección material, debido a fraude o error.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad consistió en llevar a cabo una revisión limitada sobre el contenido del "Informe Anual" en cuanto a los contenidos verificados enlistados en el Anexo I del presente Informe de Revisión Independiente, tanto de los Estándares GRI, el Suplemento Sectorial Construcción y Bienes Raíces, los Estándares SASB y los indicadores de desempeño propios de Vesta.

Con el fin de asegurar que el proceso de verificación cumple con los requerimientos éticos necesarios para asegurar la independencia de nuestro trabajo como auditores de información no financiera, nuestro trabajo se desarrolló de acuerdo a la Norma ISAE3000, *Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, emitida por la *International Auditing and Assurance Standard Board (IAASB)* de la *International Federation of Accountants (IFAC)*.

Alcance

El alcance de nuestra revisión independiente, así como de los procedimientos de recopilación de evidencias realizados fue de seguridad limitada, el cual es menor al de un trabajo de seguridad razonable y por ello también el nivel de seguridad que se proporciona. El presente informe en ningún caso debe entenderse como un informe de auditoría.

Los procedimientos que realizamos, se describen a continuación:

- Selección de información a verificar con base en la materialidad y conocimiento previo de la compañía.
- Entrevistas con personal clave responsable de proporcionar la información contenida en el "Informe Anual" para conocer los principios, sistemas y enfoques de gestión aplicados.
- Revisión de los procesos de recopilación, control interno y consolidación de los datos.
- Revisión de la cobertura, relevancia e integridad de la información incluida en el "Informe Anual" en función de las operaciones y los aspectos materiales previamente identificados.
- Revisión de evidencias con base en un muestreo de la información de acuerdo a un análisis de riesgo.
- Revisión de la aplicación de lo requerido de conformidad con los Estándares GRI y los Estándares SASB.

Conclusión

Basados en nuestra revisión y la evidencia presentada por Vesta no tuvimos conocimiento de situación alguna que nos haga creer que la información contenida en el Informe Anual 2020 no haya sido obtenida de manera fiable, no esté presentada de manera adecuada, tenga desviaciones u omisiones significativas, o que no haya sido preparada de acuerdo con los requerimientos establecidos en los Estándares GRI y los Estándares SASB.

Luis Miguel Vilatela Riba
Director General Valora México
Valora Sostenibilidad e Innovación S.A. de C.V.
Ciudad de México, a 13 de mayo de 2021



MADRID - A CORUÑA - AMSTERDAM
BARCELONA - LONDRES - PARIS
ISTANBUL - TURQUÍA - MÉXICO

Anexo I.

Detalle de los Estándares GRI, Suplemento Sectorial GRI G4, Estándares SASB e indicadores propios de Vesta revisados:

Estándares GRI	
Contenidos Generales	
Contenido	Descripción
102-8	Información sobre colaboradores
102-9	Cadena de suministro
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas
102-18	Estructura de gobernanza de la organización
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno
102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas
102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados
102-46	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema
102-47	Lista de temas materiales
Contenidos Económicos	
201-1	Valor económico directo generado y distribuido
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados
Contenidos Ambientales	
302-1	Consumo energético dentro de la organización
302-3	Intensidad energética
303-3	Extracción de agua
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1)
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)
306-3	Residuos generados
306-4	Residuos no destinados a eliminación
306-5	Residuos destinados a eliminación.
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales
Contenidos Sociales	
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal
403-9	Lesiones por accidente laboral
404-1	Media de horas de formación al año por empleado.
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.
Suplemento Sectorial GRI G4 - Construcción y Bienes Raíces	
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.

Estándares SASB Industrias Servicios Inmobiliarios y Bienes Inmuebles	
IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario
IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario
IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario
IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, categorizados por: (1) inquilinos y (2) propietarios de bienes inmuebles
IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario
IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que (1) tenga una calificación energética y (2) cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario
IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de (1) la superficie útil total y (2) la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario
IF-RE-140a.2	1) Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y 2) porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario
IF-RE-410a.1	1) Porcentaje de nuevos contratos de arrendamiento que contengan una cláusula de recuperación de los costes de las mejoras estructurales relacionadas con la eficiencia de los recursos y 2) superficie útil alquilada conexa, por subsector inmobiliario
IF-RE-410a.2	Porcentaje de arrendatarios que se miden o submiden por separado en cuanto (1) al consumo de electricidad de la red y (2) al agua extraída, por subsector inmobiliario
IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sustentabilidad

Indicadores de desempeño propios de Vesta	
LEED	Porcentaje del Superficie Bruta Arrendable (SBA) que cuenta con certificación LEED.

Fin del documento.



Índice de contenidos GRI y SASB

102-55

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
GRI 101: Fundamentos 2016			
1. Perfil de la organización 2016			
	102-1	Nombre de la organización.	70
	102-2	Actividades, marcas, productos y servicios.	8
	102-3	Ubicación de la sede.	120
	102-4	Ubicación de las operaciones.	9
	102-5	Propiedad y forma jurídica.	70
	102-6	Mercados servidos.	9, 10
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-7	Tamaño de la organización.	24
	102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores.	41
	102-9	Cadena de suministro.	13
	102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro.	29, 70
	102-11	Principio o enfoque de precaución.	50
	102-12	Iniciativas externas.	22
	102-13	Afiliación a asociaciones.	22
2. Estrategia 2016			
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	4
	102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades	35
3. Ética e integridad 2016			
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	6, 16, 37
	102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	37

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
4. Gobernanza 2016			
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-18	Estructura de gobernanza	29
	102-19	Delegación de autoridad	16, 29
	102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	16, 29
	102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	20, 21
	102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	29
	102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	29
	102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	29
	102-25	Conflictos de interés	37
	102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia	29
	102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	29
	102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	29
	102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	35
	102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	35
	102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	29, 35
	102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, el Director del Área Legal y la Dirección de ESG son los responsables de la aprobación del Informe Anual.
	102-33	Comunicación de preocupaciones críticas	29
	102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas	29
	102-35	Políticas de remuneración	29, 41
	102-36	Proceso para determinar la remuneración	29, 41
	102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración	29, 41
102-38	Ratio de compensación total anual	El ratio de la media de compensación total anual, excluyendo a la persona mejor pagada, es de 8.4 a 1.	
102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual	La media del incremento porcentual de la compensación anual de todos los colaboradores fue de 6%.	
5. Participación de los grupos de interés 2016			
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-40	Lista de grupos de interés	21
	102-41	Acuerdos de negociación colectiva	41

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-42	Identificación y selección de grupos de interés	21
	102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	10, 21
	102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	10, 21
6. Prácticas para la elaboración de informes 2016			
GRI 102: Contenidos Generales 2016	102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	70
	102-46	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema	20
	102-47	Lista de temas materiales	20
	102-48	Reexpresión de la información	70
	102-49	Cambios en la elaboración de informes	70
	102-50	Periodo objeto del informe	70
	102-51	Fecha del último informe	70
	102-52	Ciclo de elaboración de informes	70
	102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe	121
	102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los Estándares GRI	70
	102-55	Índice de contenidos GRI	73
	102-56	Verificación externa	70
SASB Bienes Inmuebles: Parámetros de actividad	IF-RE-000.A	Número de inmuebles, por subsector inmobiliario.	9
	IF-RE-000.B	Superficie de suelo alquilable, por subsector inmobiliario.	9
	IF-RE-000.C	"Porcentaje de inmuebles administrados indirectamente, por subsector inmobiliario."	100% de los inmuebles propiedad de Vesta son administrados indirectamente.
	IF-RE-000.D	Tasa de ocupación media, por subsector inmobiliario.	26
SASB Servicios Inmobiliarios: Parámetros de actividad	IF-RS-000.A	Número de clientes de administración de propiedades, categorizados por: inquilinos y propietarios de bienes inmuebles.	8 Vesta administra ocho edificios que no son de su propiedad.
	IF-RS-000.B	Superficie cubierta gestionada con control operativo del propietario.	32,813,265 m ² correspondientes a la superficie de los 188 edificios propiedad de Vesta más la superficie de ocho edificios administrados por Vesta que no son de su propiedad.
	IF-RS-000.C	"Número de edificios gestionados con control operativo del propietario."	196 edificios, que corresponden a los 188 edificios propiedad de Vesta más ocho edificios administrados por Vesta que no son de su propiedad.
GRI 200: Estándares económicos			
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	27
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	50

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	37
	205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	37
	205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	37
GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia.	37
GRI 207: Impuestos 2019	207-1	Enfoque fiscal.	El Director de Finanzas es el encargado de revisar y aprobar la estrategia fiscal, la cual se debe presentar al Comité de Auditoría. Vesta se apega a los lineamientos fiscales establecidos por las autoridades gubernamentales, por lo que no integra en sus procesos estrategias fiscales que contrapongan los lineamientos fiscales, los impuestos se causan de acuerdo a las leyes fiscales.
	207-2	Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos.	Evaluamos el cumplimiento del marco de gobierno y control fiscal con la periodicidad en que se deben presentar los pagos de impuestos y la correcta forma de calcularlos. Además, presentamos un dictamen fiscal en cada ejercicio fiscal revisado por auditores externos, en las notas de los estados financieros se hace mención del cumplimiento fiscal.
	207-3	Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal.	Nuestros proveedores tienen que entregar su carta de cumplimiento de obligaciones, verificamos que no estén en la lista negra del SAT, las obras se dan de alta en el IMSS y al final deben presentar el pago de sus obligaciones para poder pagar el finiquito.
GRI 300: Estándares ambientales			
GRI 302: Energía 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura.	66
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	66
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	66
	CRE1	Intensidad de la energía en inmuebles.	66
	302-1	Consumo energético dentro de la organización.	66
	302-2	Consumo energético fuera de la organización.	66
	302-3	Intensidad energética.	66
	302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	64
SASB Bienes Inmuebles: Gestión de la energía	IF-RE-130a.1	Cobertura de datos de consumo energético en forma de porcentaje de la superficie total, por subsector inmobiliario.	66 Respuesta parcial.
	IF-RE-130a.2	Energía total consumida por área de la cartera que disponga de cobertura de datos, porcentaje de electricidad de la red y porcentaje de renovables, por subsector inmobiliario.	66 Respuesta parcial.
	IF-RE-130a.3	Variación porcentual en condiciones similares del consumo energético del área de la cartera que disponga de cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	66 Respuesta parcial.

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
SASB Bienes Inmuebles: Gestión de la energía	IF-RE-130a.4	Porcentaje de la cartera cualificada que tenga una calificación energética y cuente con la certificación ENERGY STAR, por subsector inmobiliario.	Ninguno de nuestros inmuebles cuenta con una certificación energética distinta a LEED.
	IF-RE-130a.5	Descripción de cómo se integran las consideraciones de gestión de la energía de los edificios en el análisis de las inversiones inmobiliarias y la estrategia operativa.	64
GRI 302: Agua y efluentes 2018	303-1	Interacción con el agua como recurso compartido.	67
	303-3	Extracción de agua.	67
SASB Bienes Inmuebles: Gestión del agua	IF-RE-140a.1	Cobertura de datos del agua extraída, expresada en porcentaje, de la superficie útil total y la superficie útil en regiones en las que se produzca un estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	67 Respuesta parcial.
	IF-RE-140a.2	Total de agua extraída por área de la cartera que disponga de cobertura de datos y porcentaje en las regiones con estrés hídrico inicial alto o extremadamente alto, por subsector inmobiliario.	67 Respuesta parcial.
	IF-RE-140a.3	Variación porcentual similar en el agua extraída para el área de la cartera con cobertura de datos, por subsector inmobiliario.	67 Respuesta parcial.
GRI 305: Emisiones 2018	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura.	68
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	68
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	68
	305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	68
	305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	68
	305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	68
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	69
GRI 306: Residuos 2020	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura.	69
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	69
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	69
	CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para su uso actual y potencial, de acuerdo con el marco legal correspondiente.	En 2020 no tuvimos que remediar ningún activo como resultado de las actividades de Vesta o de nuestros inquilinos.
	306-1	Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos.	69
	306-3	Residuos generados.	69
	306-4	Residuos no destinados a eliminación.	69
306-5	Residuos destinados a eliminación.	69	
GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016	307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental.	Durante 2020 no registramos incumplimientos por este concepto.
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales.	13

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
SASB Bienes Inmuebles: Gestión de los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad	IF-RE-410a.3	Análisis del método para medir, incentivar y mejorar los efectos de los arrendatarios sobre la sostenibilidad.	10
SASB Bienes Inmuebles: Adaptación al cambio climático	IF-RE-450a.2	Descripción del análisis de la exposición al riesgo de cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para mitigar los riesgos.	35
SASB Servicios Inmobiliarios: Servicios de sostenibilidad	IF-RS-410a.1	Ingresos por servicios energéticos y de sostenibilidad.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-410a.2	Superficie de suelo y número de edificios administrados que cuentan con servicios de energía y sostenibilidad.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-410a.3	Superficie de suelo y número de edificios administrados que obtuvieron una calificación energética.	Ninguno de nuestros inmuebles cuenta con una certificación energética distinta a LEED.
SASB Servicios Inmobiliarios: Información y gestión transparente de los conflictos de intereses	IF-RS-510a.1	Ingresos de corretaje por las transacciones de agencia dual.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.2	Ingresos de transacciones relacionadas con los servicios de tasación.	En Vesta no proveemos este tipo de servicios.
	IF-RS-510a.3	Importe total de las pérdidas monetarias como resultado de los procedimientos judiciales relacionados con la integridad profesional, incluido el deber de diligencia.	Durante 2020 no incurrimos en este tipo de pérdidas.
GRI 400: Estándares sociales			
GRI 401: Empleo 2016	401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.	41
	401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	41
	401-3	Permiso parental.	41
GRI 403: Salud y seguridad en el trabajo 2017	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura.	45
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	45
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	45
	403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo.	45
	403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes.	45
	CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	45
	403-3	Servicios de salud en el trabajo.	45
	403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo.	45
	403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo.	45
	403-6	Fomento de la salud de los trabajadores.	45
403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales.	45	
403-9	Lesiones por accidente laboral.	45	

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
GRI 404: Formación y enseñanza 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura.	48
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	48
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	48
	404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	48
	404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.	48
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016	405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	29, 41
GRI 406: No discriminación 2016	406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	37
GRI 407: Libertad de asociación y negociación colectiva 2016	407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo.	37
GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	37
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	37
GRI 412: Evaluación de derechos humanos 2016	412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	37
	412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos.	37
	412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos.	37
GRI 413: Comunidades locales 2016	103-1	Explicación del tema material y su Cobertura.	50
	103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	50
	103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	50
	CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	50
	413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	50
	413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	50 Durante 2020 no recibimos reclamos de este tipo.
	414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	13
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	13
GRI 415: Política pública 2016	415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	Durante 2020 no realizamos ninguna contribución a partidos políticos.

Estándar GRI o SASB	Contenido	Descripción	Página o respuesta
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016	CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	64
	416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	Durante 2020 no registramos incumplimientos por este concepto.
GRI 418: Privacidad del cliente 2016	418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente.	Durante 2020 no registramos reclamaciones por este concepto.
GRI 419: Cumplimiento socioeconómico 2016	419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico.	Durante 2020 no registramos incumplimientos por este concepto.

Índice TCFD

Categoría TCFD		Recomendación	Página o respuesta
TCFD - Gobernanza	a)	Función de la administración a la hora de evaluar y gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	34
	b)	Control de la junta directiva sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima.	34
TCFD - Estrategia	a)	Riesgos y oportunidades relacionadas con el clima que se han identificado a corto, mediano y largo plazo.	35
	b)	Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y a la planificación financiera de la organización.	No reportado.
	c)	Resiliencia de la estrategia de la organización, teniendo en cuenta los diferentes escenarios, incluyendo un escenario a 2°C o menos.	No reportado.
TCFD - Gestión de riesgos	a)	Procesos de la organización para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima.	35
	b)	Procesos de la organización para gestionar los riesgos relacionados con el clima.	35
	c)	Cómo se integran los procesos para identificar, evaluar y gestionar los riesgos relacionados con el clima en la gestión general de riesgos de la organización.	No reportado.
TCFD - Métricas y objetivos	a)	Métricas utilizadas por la organización para evaluar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima acorde con su estrategia y sus procesos de gestión de riesgo.	35 Reportado parcial.
	b)	Alcances 1 y 2, y si es necesario, el Alcance 3 de las emisiones de gas de efecto invernadero (GEI), y sus riesgos relacionados.	68 Reportado parcial.
	c)	Objetivos utilizados por la organización para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima y el rendimiento en comparación con los objetivos.	66, 67, 69

Análisis bursátil y financiero

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

El presente Reporte Anual incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, juntamente con las notas a los mismos. El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado para el estado de resultados fue el tipo de cambio promedio del año que para 2020 fue de \$ 21.49, \$ 19.26 en 2019 y \$ 19.24 en 2018. El tipo de cambio utilizado para el balance general fue el tipo de cambio de cierre que para 2020 fue de \$ 19.95, \$18.85 en 2019 y \$ 19.69 en 2018.

La información financiera contenida en este Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las NIIF. Ver “Comentarios y Análisis de la Administración sobre la Situación Financiera y Resultados de Operación – Bases de Preparación de Información Financiera.”

INGRESOS

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron de E.U.\$ 149.86 millones, E.U.\$ 144.4 millones y E.U.\$ 132.7 millones respectivamente. Al cierre de 2020, los ingresos por arrendamiento incrementaron E.U.\$ 5.49 millones o 3.8% respecto al 31 de diciembre de 2019. Al cierre de 2019, los ingresos por arrendamiento incrementaron E.U.\$ 11.7 millones, o 8.8% respecto al 31 de diciembre de 2018.

COSTOS DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2020 fue de E.U.\$ 10.15 millones, comparado con E.U.\$ 8.14 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019, el cual representó un incremento de E.U.\$ 2.01 millones, o 24.7%. Al 31 de diciembre de 2018, el costo de fue de E.U.\$ 5.68 millones.

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron de E.U.\$ 17.18 millones, E.U.\$ 17.63 millones y E.U.\$ 16.09 millones, respectivamente. Al cierre del 31 de diciembre de 2020, los gastos de administración representaron un decremento de E.U.\$ 0.45 millones, o el 2.5% respecto al cierre de 2019. Al cierre del 31 de diciembre de 2019, los gastos de administración representaron un aumento de E.U.\$ 1.53 millones, o el 9.5% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2018.

DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2020 fueron de E.U.\$ 1.48 millones, comparado con E.U.\$ 1.49 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019. Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2018 fueron de E.U.\$ 0.57 millones.

OTROS INGRESOS Y GASTOS

Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2020 generaron un ingreso de E.U.\$ 6.47 millones. Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2019 generaron un ingreso de E.U.\$ 68.10 millones comparado con un ingreso de E.U.\$ 17.72 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Los ingresos por interés incrementaron en E.U.\$ 0.24 millones por el año terminando el 31 de diciembre de 2020, pasando de E.U.\$0.07 millones en 2019 a E.U.\$ 0.31 millones en 2020. Los ingresos por interés al 31 de diciembre de 2018 fueron de E.U.\$ 0.43 millones.

Otros ingresos disminuyeron en E.U.\$ 1.04 millones al cierre del 31 de diciembre de 2020. La disminución se atribuye al resultado neto de otros gastos contables por

la Compañía. Al cierre del 31 de diciembre de 2019, otros ingresos incrementaron en E.U.\$0.58 millones comparados con el mismo periodo del 2018. El incremento se atribuye a ajustes inflacionarios menores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2019.

	Cifras en E.U.\$			Cifras en pesos para fines informativos		
	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			2020	2019	2018
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	311,959	70,394	434,427	6,705,899	1,355,922	8,357,116
Otros ingresos (gastos)	7,852	1,051,904	476,240	168,787	20,261,670	9,161,477
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	-	(139,062)	-	-	(2,675,150)
Gastos por intereses	(39,052,739)	(39,161,931)	(35,156,825)	(839,481,199)	(754,333,199)	(676,315,358)
Pérdida cambiaria	(171,566)	2,156,930	(719,007)	(3,687,998)	41,546,570	(13,831,610)
Ganancia por venta de propiedades	-	17,920,717	-	-	345,187,059	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	45,370,264	86,062,112	52,822,802	975,283,286	1,657,719,795	1,016,157,524
Total otros (gastos) ingresos	6,465,770	68,100,126	17,718,575	138,988,775	1,311,737,817	340,853,999

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C. V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

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

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

Informe de los auditores independientes	83
Estados consolidados de posición financiera	86
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	87
Estados consolidados de cambios en el capital contable	88
Estados consolidados de flujos de efectivo	89
Notas a los estados financieros consolidados	90

Informe de los auditores *independientes*

Al Consejo de Administración y Accionistas
de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.
(En dólares americanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del periodo en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la revisión de la administración de los supuestos relevantes utilizados en los flujos de efectivo descontados, aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión y los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones;

ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión realizadas durante el año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizar el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

Otra información distinta de los estados financieros consolidados y del informe del auditor

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprende dos documentos, el Informe Anual y la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). Esta información distinta de los estados financieros consolidados será obtenida a la fecha de este informe de auditoría y el Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ni expresaremos, ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos la otra información emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
 Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. ALEXIS HERNÁNDEZ ALMANZA
 15 de febrero de 2021

Estados consolidados de posición financiera

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

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

Pasivo y capital contable	Notas	2020	2019	2018
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 1,923,573	\$ 794,905	\$ 4,513,388
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	510,417	435,177	–
Intereses por pagar		2,832,174	2,996,611	5,315,332
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		1,825,850	2,539,117	2,788,387
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		3,516,026	1,458,209	412,853
Gastos acumulados		4,309,640	4,452,725	3,663,962
Dividendos por pagar	12.4	13,534,555	13,371,920	–
Total del pasivo circulante		28,452,235	26,048,664	16,693,922
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	837,837,479	713,632,678	695,284,034
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	220,868	729,069	–
Instrumentos financieros derivados	15.8	4,132,836	–	–
Depósitos en garantía recibidos		13,924,249	13,255,463	13,053,384
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	260,873,091	228,906,984	215,350,972
Total del pasivo a largo plazo		1,116,988,523	956,524,194	923,688,390
Total del pasivo		1,145,440,758	982,572,858	940,382,312
Contingencias, litigios y compromisos	18			
Capital contable:				
Capital social	12	422,437,615	426,300,951	435,613,239
Prima en suscripción de acciones	12.3	297,064,471	303,741,438	321,021,039
Utilidades retenidas		429,048,327	416,230,463	333,833,754
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,986,137	7,828,591	5,507,719
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(44,981,398)	(43,090,933)	(43,938,783)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	(2,892,985)	114,471	1,666,605
Total del capital contable		1,108,662,167	1,111,124,981	1,053,703,573
Total pasivo y capital contable		\$ 2,254,102,925	\$ 2,093,697,839	\$ 1,994,085,885

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

	Notas	2020	2019	2018
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento		\$ 149,535,887	\$ 144,292,402	\$ 132,669,266
Cuota administrativa		319,446	72,677	–
Costos de operación de las propiedades:				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(8,925,518)	(7,266,490)	(4,848,618)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	(1,229,137)	(874,128)	(828,082)
Utilidad bruta		139,700,678	136,224,461	126,992,566
Gastos de administración	13.2	(17,184,479)	(17,630,342)	(16,094,364)
Depreciación		(1,477,413)	(1,494,778)	(573,177)
Otros ingresos y gastos:				
Ingreso por intereses		311,959	70,394	434,427
Otros ingresos – Neto		7,852	1,051,904	476,240
Costos por emisión de deuda		–	–	(139,062)
Gasto por intereses		(39,052,739)	(39,161,931)	(35,156,825)
Utilidad (pérdida) cambiaria– Neto		(171,566)	2,156,930	(719,007)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		–	17,920,717	–
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	45,370,264	86,062,112	52,822,802
Total otros ingresos y gastos		6,465,770	68,100,126	17,718,575
Utilidad antes de impuestos		127,504,556	185,199,467	128,043,600
Impuesto a la utilidad causado	14.1	(26,150,480)	(37,670,744)	(21,892,031)
Impuesto a la utilidad diferido	14.1	(34,397,994)	(12,918,014)	(13,091,239)
Total impuestos a la utilidad		(60,548,474)	(50,588,758)	(34,983,270)

	Notas	2020	2019	2018
Utilidad del año		66,956,082	134,610,709	93,060,330
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente				
(Pérdidas) ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	15.8	(3,007,456)	(1,552,134)	1,087,529
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		(1,890,465)	847,850	(6,606,220)
Total de otros resultados integrales		(4,897,921)	(704,284)	(5,518,691)
Utilidad integral del año		\$ 62,058,161	\$ 133,906,425	\$ 87,541,639
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	\$ 0.117	\$ 0.229	\$ 0.155

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 439,843,107	\$ 327,270,539	\$ 288,671,405	\$ 3,300,560	\$ (37,332,563)	\$ 579,076	\$ 1,022,332,124
Pagos basados en acciones	-	-	-	2,984,358	-	-	2,984,358
Acciones adjudicadas	297,786	479,413	-	(777,199)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)
Recompra de acciones	(4,527,654)	(6,728,913)	-	-	-	-	(11,256,567)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	93,060,330	-	(6,606,220)	1,087,529	87,541,639
Saldos al 31 de diciembre de 2018	435,613,239	321,021,039	333,833,754	5,507,719	(43,938,783)	1,666,605	1,053,703,573
Pagos basados en acciones	-	-	-	3,631,933	-	-	3,631,933
Acciones adjudicadas	507,966	803,095	-	(1,311,061)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)	-	-	-	-	(27,902,950)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	134,610,709	-	847,850	(1,552,134)	133,906,425
Saldos al 31 de diciembre de 2019	426,300,951	303,741,438	416,230,463	7,828,591	(43,090,933)	114,471	1,111,124,981
Pagos basados en acciones	-	-	-	4,413,135	-	-	4,413,135
Acciones adjudicadas	1,238,891	3,016,698	-	(4,255,589)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Recompra de acciones	(5,102,227)	(9,693,665)	-	-	-	-	(14,795,892)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	66,956,082	-	(1,890,465)	(3,007,456)	62,058,161
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471	\$ 429,048,327	\$ 7,986,137	\$ (44,981,398)	\$ (2,892,985)	\$ 1,108,662,167

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

	2020	2019	2018
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 127,504,556	\$ 185,199,467	\$ 128,043,600
Ajustes por:			
Depreciación	1,031,214	1,035,538	573,177
Depreciación de derechos de uso	446,199	459,240	–
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(45,370,264)	(86,062,112)	(52,822,802)
Efectos de conversión	171,566	(2,156,930)	719,007
Ingreso por intereses	(311,959)	(70,394)	(434,427)
Gasto por intereses	37,924,366	36,433,726	33,831,263
Amortización de gastos de emisión de deuda	1,128,373	2,728,205	1,325,562
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	3,678,097	2,788,939	1,942,810
Ganancia por venta de propiedades de inversión	–	(17,920,717)	–
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	1,911,192	(141,540)	(2,909,036)
Impuestos por recuperar	(4,495,989)	(4,558,054)	(8,943,674)
Pagos anticipados	847,836	(730,465)	(167,753)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(713,267)	684,301	(2,227,350)
Gastos acumulados	(143,085)	1,631,753	884,310
Impuestos a la utilidad pagados	(24,092,663)	(16,091,645)	(12,542,218)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	99,516,172	103,229,312	87,272,469
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(72,523,331)	(106,376,406)	(137,897,718)
Venta de propiedades de inversión	–	109,260,000	–
Adquisición de equipo de oficina	(822,218)	(1,608,286)	(1,195,300)
Activos financieros con fines de negociación	120,031	(80,568)	(46,571)
Intereses cobrados	311,959	70,394	434,427
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(72,913,559)	1,265,134	(138,705,162)

	2020	2019	2018
Actividades de financiamiento:			
Depósitos en garantía cobrados	668,786	202,080	1,513,911
Depósitos en garantía pagados	(44,661)	(85,760)	64,058
Intereses pagados	(37,986,844)	(38,606,429)	(32,288,118)
Préstamos obtenidos	125,000,000	225,000,000	116,600,000
Pago de deuda a largo plazo	(794,904)	(210,000,000)	(123,019)
Dividendos pagados	(53,975,583)	(39,444,748)	(47,897,981)
Recompra de acciones	(14,795,892)	(27,902,950)	(11,256,567)
Pagos de arrendamientos financieros	(534,920)	(545,048)	–
Costos de emisión de deuda a largo plazo	–	(3,098,044)	–
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	17,535,982	(94,480,899)	26,612,284
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1,339,954	566,651	(1,697,905)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	45,478,549	10,580,198	(26,518,314)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	75,798,905	65,218,707	91,737,021
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5	\$ 121,277,454	\$ 75,798,905	\$ 65,218,707

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Notas a los estados financieros consolidados

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

1. Información General

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

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

1.1 Evento significativo

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

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

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

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

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

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

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

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

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

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

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

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

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

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

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades

ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

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

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

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

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

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

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

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

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

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

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

La modificación provee alivio adicional para la subsidiaria que adopta por primera vez después que su matriz con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las modificaciones, una subsidiaria usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede elegir mediar los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras a valor en libros que serpia lo que se incluye en los estados consolidados

de la matriz, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la matriz adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

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

IFRS 9 Instrumentos Financieros

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

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

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

IFRS 16 Arrendamientos

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

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

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

3. Políticas contables significativas

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

iii. Negocio en Marcha

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

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

iv. Reclasificaciones

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

c. Bases de consolidación de los estados financieros

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

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

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

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

d. Instrumentos financieros

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

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

e. Activos financieros

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios (ver (iii) posterior); y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iv) posterior).

(i) Costo Amortizado y método de interés efectivo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

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

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada periodo de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Ganancias y pérdidas cambiarias

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;

- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

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

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

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

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

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

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

(ii) Definición de incumplimiento

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

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

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

(iii) Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

(iv) Política de bajas

La Entidad da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

(v) Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

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

f. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el periodo 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 periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de pasivos financieros

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

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original

y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

g. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

h. Contabilidad de coberturas

La Entidad designa ciertos instrumentos como de cobertura con respecto al riesgo de interés en coberturas de flujo de efectivo.

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia de administración para emprender diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, la Entidad documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

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

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

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

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

i. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

j. Equipo de oficina

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

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

k. Efectivo restringido

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

l. Propiedades de inversión

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

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

m. Deterioro de activos distintos al crédito mercantil

Al final de cada periodo, la Entidad revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo independientes de otros activos, la Entidad estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la Entidad más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

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

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

n. Arrendamientos

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o. Transacciones en moneda extranjera

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

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

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

p. Beneficios a empleados

Beneficios a empleados por terminación

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

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

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

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

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

PTU

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

q. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

r. Impuestos a la utilidad

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

3. Impuestos causados y diferidos

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

s. **Provisiones**

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

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

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

t. **Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

- *Valuación de propiedades de inversión*

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

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

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones se clasifican de acuerdo con su periodo de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el periodo de tiempo en que se cumplen dichas restricciones. El efectivo restringido no corriente se clasificó dentro de los depósitos de garantía incluidos en los estados consolidados de situación financiera consolidados.

6. Activos financieros con fines de negociación

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

7. Impuestos por recuperar

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

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2020	2019	2018
0-30 días	\$ 5,986,117	\$ 7,438,454	\$ 6,944,766
30-60 días	259,016	313,014	373,514
60-90 días	46,475	259,434	229,724
Más de 90 días	69,293	261,191	582,549
Total	<u>\$ 6,360,901</u>	<u>\$ 8,272,093</u>	<u>\$ 8,130,553</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 94%, 90% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 4%, 4% y 5% del total del saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 1%, 3% y 3% del total del saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1%, 3% y 7% del total del saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. El saldo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es \$3,507,156, \$908,699 y \$350,314, respectivamente.

iii. Concentración de riesgo de crédito

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

iv. Contratos de arrendamiento

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

	2020	2019	2018
Antes de un año	\$ 138,281,031	\$ 135,776,309	\$ 131,017,926
Después de un año y antes de 3 años	238,267,534	236,689,312	230,133,415
Después de 3 años y antes de 5 años	193,877,884	215,670,367	239,526,395
Después de 5 años	105,963,985	113,092,864	128,475,873
	\$ 676,390,434	\$ 701,228,852	\$ 729,153,609

9. Propiedades de inversión

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2020: 8.25% a 11.96% 2019: 9.20% a 10.15% 2018: 9.35%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2020: 7.5% a 9.5% 2019: 8.56% a 8.7% 2018: 8.75%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.48% a 3.9% en 2020, 4% a 4.1% en 2019 y 4.1% en 2018 U.S.: 2.1% a 2.5% en 2020, 2.2% a 2.3% en 2019 y 2.1% en 2018	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
		Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable	
		Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable	
		Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	2020: 20.0 a 20.50 2019: 19.5 a 20.48 2018: 18.80	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable	
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2020 \$136,947, \$141,819 en 2019 y \$111,786 en 2018.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

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

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

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

Un total de \$101,140 y \$933,571 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años. Los \$933,571 de adiciones de 2019 fueron pagadas durante 2020 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2020. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2018.

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2020, el tiempo remanente es de 34 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 34 años al 31 de diciembre de 2020). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 31,159,681 pies cuadrados (2,894,829 metros cuadrados), 29,792,047 pies cuadrados (2,767,772 metros cuadrados) y 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 90.9%, 91.7% y 91.8%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 776,334 pies cuadrados (72,124 metros cuadrados), 762,674 pies cuadrados (70,8555 metros cuadrados) y 1,041,753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, las cuales representan un 2.5%, 2.6% y 3.0% del total del área rentable de la Entidad.

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

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Activos por derechos de uso				
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	\$ 1,563,276	\$ -	\$ -	\$ 1,563,276
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ -	\$ (365,208)	\$ -	\$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina	-	(94,032)	-	(94,032)
Depreciación acumulada	-	(459,240)	-	(459,240)
Total	\$ 1,563,276	\$ (459,240)	\$ -	\$ 1,104,036

	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2020
Activos por derechos de uso				
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	-	-	302,650
Costo de derechos de uso	\$ 1,563,276	\$ -	\$ -	\$ 1,563,276
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ (365,208)	\$ (352,167)	\$ -	\$ (717,375)
Equipo de transporte y oficina	(94,032)	(94,032)	-	(188,064)
Depreciación acumulada	(459,240)	(446,199)	-	(905,439)
Total	\$ 1,104,036	\$ (446,199)	\$ -	\$ 657,837

b. Pasivo por arrendamiento:

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

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

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento

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

11. Deuda a largo plazo

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

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

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para emitir y vender Pagarés Senior Serie A por \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025 y Pagarés Senior Serie B por \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo

de 2028. Cada Pagaré Senior Serie A y Pagaré Senior Serie B devenga intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

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

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

El 22 de julio de 2016 la Entidad contrato deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el “Crédito Sindicado”) recibiendo los recursos el mismo día. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2020.

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

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

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Crédito Sindicado	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ -	\$ -	\$ 150,000,000
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	45,756,834	46,551,737	47,376,981
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	45,000,000
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2026	26,600,000	26,600,000	26,600,000
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(6)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	-
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(7)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	-
Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2024	80,000,000	80,000,000	-
Nuevo Crédito Sindicado	125,000,000	Tasa Variable	(9)	Agosto 2022	125,000,000	-	-
					845,356,834	721,151,737	706,976,981
Menos: Proción circulante					(1,923,573)	(794,905)	(4,513,388)
Menos: costos directos de emisión de deuda					(5,595,782)	(6,724,154)	(7,179,559)
Total deuda a largo plazo					\$ 837,837,479	\$ 713,632,678	\$ 695,284,034

- (1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London Interbank Offered Rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.
- (2) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2019, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado con 48 de las propiedades de inversión de la Entidad y vence el 1 de agosto de 2026.

El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de inversión de la Entidad.
- (3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no están garantizados por propiedades de inversión de la Entidad. Los intereses de estos pagarés se pagan semestralmente y se calculan utilizando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (5) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo solo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
- (6) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo solo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.

- (7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).
- (8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento).

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

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

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

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

12. Capital social

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

	2020		2019		2018	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	564,209,433	422,433,919	573,449,946	426,297,255	591,409,572	435,609,543
Total	564,214,433	\$ 422,437,615	573,454,946	\$ 426,300,951	591,414,572	\$ 435,613,239

2. Acciones en tesorería

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

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

(1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. El Consejo de Administración aprobó el 26 de julio de 2019 la cancelación de 25,000,000 acciones; el 12 de noviembre de 2019 la Entidad presentó la solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) e inició el proceso de cancelación.

(2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 17), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2018	\$ 600,267,388	\$ 439,843,107	\$ 327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones	(9,420,605)	(4,527,654)	(6,728,913)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,571	435,613,239	321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	(18,936,025)	(9,820,254)	(18,082,696)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,946	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,698
Recompra de acciones	(11,571,114)	(5,102,227)	(9,693,665)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471

4. Dividendos decretados

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

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

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

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

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo de \$1,007,986,049 pesos mexicanos, aproximadamente \$ 0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000 dólares estadounidense. El dividendo se pagará en cuatro partes iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencen el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar son de \$13,371,920.

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

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

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

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

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

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

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

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2020 y en adelante). Dicho crédito fiscal se acreditará únicamente contra el impuesto retenido del 10% antes mencionado.

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	15,425,752	29,657,041	-
2017	126,030,181	126,030,181	53,975,583	72,054,598	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-
2019	134,610,709	134,610,709	-	-	-

(1) Los dividendos pagados en 2019, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos. Los dividendos pagados en 2020, se distribuyeron de las utilidades generadas en 2017.

5. Utilidad por acción

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

	2020	2019	2018
Utilidad básica por acción			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 66,103,277	\$ 133,320,977	\$ 92,675,577
Número de acciones promedio ponderado	566,610,301	581,587,442	597,380,020
Utilidad básica por acción	0.117	0.229	0.155
Utilidad diluida por acción			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 66,956,082	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	573,972,067	587,213,654	599,860,111
Utilidad diluida por acción	0.117	0.229	0.155
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 66,956,082	\$ 134,610,709	\$ 93,060,330
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	852,805	1,289,732	384,753
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$ 66,103,277	\$ 133,320,977	\$ 92,675,577

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

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

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

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

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

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

	2020	2019	2018
Impuesto predial	\$ 288,766	\$ 225,236	\$ 302,280
Seguros	24,920	28,907	48,972
Mantenimiento	133,326	75,181	111,412
Otros gastos relacionados con las propiedades	782,125	544,804	365,418
	<u>1,229,137</u>	<u>874,128</u>	<u>828,082</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 10,154,655</u>	<u>\$ 8,140,618</u>	<u>\$ 5,676,700</u>

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

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

14. Impuestos a la utilidad

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

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Instrumentos financieros

15.1 *Administración de capital*

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 11 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12).

La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

15.2 *Índice de endeudamiento*

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

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

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

15.3 *Categorías de instrumentos financieros*

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

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

15.4 *Administración del riesgo financiero*

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.

15.5 Riesgo de mercado

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

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

15.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

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

15.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

15.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

Contratos de swap de tasa de interés

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

15.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente, la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 5% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 26%, 23%, y 40% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 5.8%, 6%, y 7% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

15.10 Administración del riesgo de liquidez

Si la Entidad no pudiera conseguir deuda o capital adicional sus resultados de operación se verían impactados. La Entidad monitorea continuamente el vencimiento de sus pasivos, así como las necesidades de efectivo para

sus operaciones. Análisis de flujos de efectivo detallados son preparados y presentados trimestralmente al consejo de administración. Se toman decisiones sobre la obtención de nuevos financiamientos o en su caso limitar los proyectos de inversión con el objetivo de mantener una buena liquidez.

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda						
a largo plazo		\$ 212,547	\$ 126,711,026	\$ 252,320,747	\$ 466,112,514	\$ 845,356,834
Intereses	5.05%	13,321,210	33,649,209	118,307,722	38,077,647	203,355,788
		\$ 13,533,757	\$ 160,360,235	\$ 370,628,469	\$ 504,190,161	\$ 1,048,712,622

15.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

15.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es de \$891,930,307, \$701,480,932 y \$707,100,000, respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de Valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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

16. Transacciones y saldos con partes relacionadas

a. Compensación del personal clave de la administración:

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

	2020	2019	2018
Beneficios a corto plazo	\$ 4,281,418	\$ 5,455,377	\$ 4,955,056
Gasto por compensación basada en acciones	3,678,097	2,788,939	1,942,810
	\$ 7,959,515	\$ 8,244,316	\$ 6,897,866

17. Pagos basados en acciones

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

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

- i. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de “Retorno relativo total” para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.
- iii. El número total de acciones que se otorgarán durante el periodo de seis años, de 2015 a 2020, es hasta 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se otorgarán durante el periodo de cinco años, de 2021 a 2015, será de hasta 13,750,000. En adición al Plan de Incentivos a Largo Plazo, las acciones serán aportadas a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación después de 12, 24 y 36 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

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

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

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

17.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo de Largo Plazo - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, se otorgaron un total de 7,361,766; 5,680,169 y 3,379,720 acciones, respectivamente.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

17.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es como sigue:

	2020	2019	2018
Plan de Incentivo de Largo Plazo	\$ 3,678,097	\$ 2,788,939	\$ 1,933,246
Plan de Incentivo 2014	-	-	9,564
Total	\$ 3,678,097	\$ 2,788,939	\$ 1,942,810

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

17.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 existen un total de 7,361,766 y 5,680,169 respectivamente de acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

18. Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

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

19. Eventos subsecuentes

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

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

20. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2021, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Contacto

102-3, 102-53

Oficinas Corporativas

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28
Cuajimalpa de Morelos
Ciudad de México, C.P. 05120
Tel. +52 (55) 5950 0070

Aguascalientes

Carretera Panamericana Sur Km 112
Municipio Ejido Peñuelas
Aguascalientes, Aguascalientes, C.P. 20340
Tel. +52 (449) 688 2601

Ciudad Juárez

Av. del Charro No. 215, Tercer Piso.
Local 3B Zona Sur, Fraccionamiento
Sicomoros, Torre Cantabria,
Ciudad Juárez, Chihuahua, C.P. 32349
Tel. +52 (656) 378 0330

Guadalajara

Carretera Guadalajara
El Salto Vía El Verde No 1900
Municipio El Salto, Jalisco, C.P. 45694

Puebla I

Boulevard Antonio de Deza y Ulloa
No 103, Col. Cuarto Barrio
Huejotzingo, Puebla C.P. 74160
Tel. (227) 688 0517/18

Querétaro

Camino a Nativitas Km 800
Municipio de Colón, Querétaro, C.P. 76295
Tel. +52 (442) 240 9273

Silao

Plaza de la Paz 102, Edificio G100 int 601,
Col. Puerto Interior, C.P. 36275
Silao de la Victoria, Guanajuato, C.P. 36275
Tel. +52 (472) 117 9120

Tijuana

Blvd. Agua Caliente 10611-1201
Centro Corporativo Centura
Col. Aviación
Tijuana, Baja California, C.P. 22420
Tel. +52 (664) 972 9473

Tlaxcala

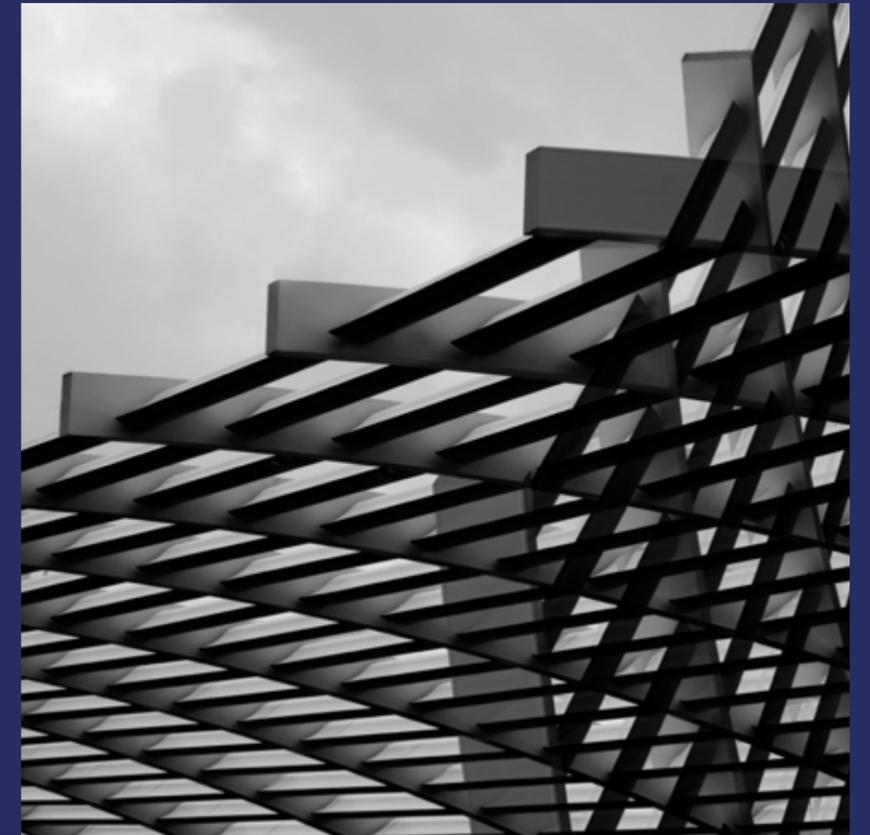
Virgen de la Caridad 19
Ciudad Industrial Xicoténcatl II
Huamantla, Tlaxcala, C.P. 90500
Tel. +52 (247) 102 4736

Toluca I

Av. de las Partidas s/n
Col. Villa de Santín Oztolotepec
Toluca, Estado de México, C.P. 50070
Tel. +52 (722) 249 7283

Toluca II

Isidro Fabela 120
Col. San Blas Oztolotepec
Toluca, Estado de México, C.P. 50230



vesta

www.vesta.com.mx

