

**[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual**

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Acciones
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	Vesta no cuenta con aval ni otra garantía
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No



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

Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Colonia Bosque de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México

Serie [Eje]	serie
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Clase	Acciones ordinarias
Serie	Unicas
Tipo	nominales
Número de acciones	606,457,078
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V
Clave de pizarra de mercado origen	VESTA
Tipo de operación	
Observaciones	Sin expresión de valor nominal representativas del capital social de la Emisora

## Clave de cotización:

VESTA

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2019

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	8
Factores de riesgo:.....	14
Otros Valores: .....	29
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	30
Destino de los fondos, en su caso:.....	30
Documentos de carácter público:.....	30
[417000-N] La emisora.....	33
Historia y desarrollo de la emisora:.....	33
Descripción del negocio: .....	36
Actividad Principal: .....	36
Canales de distribución: .....	55
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	56
Principales clientes:.....	60
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	61
Recursos humanos: .....	69
Desempeño ambiental:.....	69
Información de mercado:.....	71
Estructura corporativa:.....	75
Descripción de los principales activos:.....	76
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	77
Acciones representativas del capital social: .....	77
Dividendos:.....	78

[424000-N] Información financiera .....	79
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	81
Informe de créditos relevantes: .....	83
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	86
Resultados de la operación: .....	89
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	93
Control Interno: .....	97
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	98
[427000-N] Administración .....	102
Auditores externos de la administración: .....	102
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	102
Información adicional administradores y accionistas: .....	103
Estatutos sociales y otros convenios: .....	120
[429000-N] Mercado de capitales.....	126
Estructura accionaria: .....	126
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	126
[432000-N] Anexos .....	133

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

#### Glosario de Términos y Definiciones

“Acción” o “Acciones”	Las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social de Vesta.
“AIQ”	Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S.A. de C.V.
“AMPIP”	Asociación Mexicana de Parques Industriales.
“BEA”	Dirección de Análisis Económico de Estados Unidos ( <i>U.S. Bureau of Economic Analysis</i> ).
“Blackstone”	BRE Debt México II, S. A. de C. V., SOFOM, E.N.R., cesionario de General Electric
“Bombardier”	Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V.
“BMV”	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“BRCP”	BRCP Mexico Industrial LLC.
“BRP”	Bombardier Recreational Products, Inc, una sociedad constituida conforme a las leyes de Canadá
“CalPERS”	California Public Employee's Retirement System
“CETES”	Certificados de la Tesorería de la Federación.
“CNBV”	Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras Supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos
“Circular de Auditores”	
“COMPAS”	Cooperation Manufacturing Plant Aguascalientes, S.A.P.I. de C.V., una sociedad constituida por Nissan y Daimler
“Consejo de Administración”	El Consejo de Administración de la Emisora. El contrato de fideicomiso de fecha 12 de julio de 2007, celebrado por el estado de Querétaro, como fideicomitente “A”, AIQ, como participante para efectos de otorgar su consentimiento, Bombardier, como fideicomisario “A”, y BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer, como fiduciario, para la creación del PAQ, según el mismo haya sido modificado o se modifique de tiempo en tiempo.
“Contrato de Fideicomiso”	
“CPA”	Corporate Properties of the Americas.
“CPW”	CPW México, S. de R.L. de C.V., una asociación entre General Mills y Nestlé
“DEG”	DEG – Deutsche Investitions- und Entwicklungsgesellschaft mbH.
“DEKA”	Conjuntamente, InterAssets e International Assets, subsidiarias de fondos de inversión inmobiliarios manejados por DEKA Immobilien Investment GmbH.
“Disposiciones de Carácter General”	Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas periódicamente por la CNBV.
“DSP”	El parque industrial denominado "Douki Seisan Park", desarrollado por Vesta en la ciudad de Aguascalientes y que alberga a los proveedores de NISSAN.
“Edificios a la Medida”	Edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de

	satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.
"Edificios Clase A"	Edificios de soporte ( <i>tilt-up</i> ) con muros de concreto y una altura de aproximadamente 8.3 metros, altas puertas de entrada para facilitar la descarga de productos y grandes patios de maniobra.
"Edificios Inventario"	Edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria, con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un Edificio a la Medida.
"Edificios Multi-inquilinos"	Edificios diseñados y construidos con especificaciones generales, que pueden ser adaptados a dos o más inquilinos, cada uno con espacios segregados y con instalaciones específicas.
"EMISNET"	Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.
"Emisora", "Sociedad" o "Vesta"	Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.
"Estados Unidos" o "E.U.A."	Estados Unidos de América.
"E.U.\$ " o "dólares"	Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
"Fideicomiso Nissan"	El contrato de fideicomiso de fecha 5 de julio de 2013, celebrado entre Nissan, como fideicomitente y fideicomisario, Vesta DSP, como fideicomitente y fideicomisario y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, conforme al cual se establecieron los términos y condiciones para el desarrollo del DSP.
"FFO"	El Flujo de Operación se calcula como: la utilidad (pérdida) integral consolidada del periodo menos el efecto neto de: conversión de operaciones extranjeras, impuesto a la utilidad, ganancia (pérdida) en revaluación de propiedades de inversión, ganancia (perdida) cambiaria, otros ingresos (gastos), ingresos por intereses, depreciación de otros activos e impuesto pagado en efectivo.
"General Electric"	G.E. Real Estate de México, S. de R.L. de C.V.
"Indeval"	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
"INPC"	Índice Nacional de Precios al Consumidor
"ISR"	Impuesto sobre la renta.
"InterAssets"	InterAssets Belgium BVBA.
"International Asset"	International Asset Management Belgium BVBA.
"LEED"	Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental ( <i>Leadership in Energy and Environmental Design</i> ).
"Leyes Ambientales"	LGEEPA y su Reglamento, Ley de Residuos y su Reglamento, Ley de Aguas y su Reglamento, el Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido y numerosas NOMs, Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales en materia ambiental de los estados y municipios en que se ubican los proyectos.
"Ley de Aguas"	Ley de Aguas Nacionales
"Ley de Residuos"	Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos
"Ley de Valores"	La Ley de Valores de 1933 de Estados Unidos ( <i>U.S. Securities Act of 1933</i> ).
"LMV"	Ley del Mercado de Valores.
"LGEEPA"	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
"m <sup>2</sup> "	Metros cuadrados
"MetLife"	Metropolitan Life Insurance Company
"México"	Estados Unidos Mexicanos.
"NIF"	Normas de información financiera aplicables en México.
"NIIF"	Normas internacionales de información financiera ( <i>International Financial Reporting Standards</i> o " <i>IFRS</i> ").
"NISSAN"	Nissan Mexicana, S.A. de C.V.
"NOI"	Ingreso operativo neto ( <i>net operating income</i> ), que consiste en el ingreso por arrendamientos menos los costos de operación directos atribuibles a las propiedades rentadas y que generaron ingresos

	durante el año de que se trate. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad del año o la utilidad integral del año o como una medida del desempeño operativo.
"NOMs"	Normas oficiales mexicanas.
"Parques a la Medida"	Son parques industriales diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.
"PAQ"	El Parque Aeroespacial de Querétaro, creado conforme al Contrato de Fideicomiso.
"PIQ"	El Parque Industrial Querétaro.
"pesos" o "Ps." o "\$"	Moneda de curso legal de México.
"PIB"	Producto Interno Bruto.
"Proyectos Aeroespaciales"	Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.
"RNV"	El Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"RSC"	Responsabilidad Social Corporativa.
"SAT"	Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público
"SBA"	Superficie bruta arrendable.
"STIV"	Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información
"SIBRA"	Sociedad Inmobiliaria de Bienes Raíces.
"SIC"	Sistema Internacional de Cotizaciones
"TLCAN"	Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
"UAFIDA"	Significa los ingresos por arrendamiento, menos el costo de operación de las propiedades, menos los gastos administrativos, excepto el gasto por el plan de incentivo Vesta 20-20. El costo de arrendamiento y el gasto administrativo no incluyen ningún monto atribuible a depreciación o amortización.
"Vesta DSP"	Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.

## Presentación de la información financiera y económica

En este Reporte Anual, las referencias hechas a "Ps." Se refieren a Pesos moneda de curso legal en México y las referencias hechas a "E.U.\$" se refieren a Dólares de los Estados Unidos de América. Algunas cifras y los porcentajes contenidos en este Reporte Anual se han redondeado o truncado a para facilitar su presentación. Las mencionadas cifras, se encuentran expresadas en millones, salvo que se indique lo contrario.

## Resumen ejecutivo:

### Resumen Ejecutivo

La información que se incluye en este resumen se refiere en su totalidad a la información pormenorizada que se refleja en el presente Reporte Anual y en los estados financieros que se acompañan al mismo. Las cifras se expresan en dólares americanos.

### Introducción

Somos una empresa desarrolladora especializada en el arrendamiento y administración de naves industriales y centros de distribución en México, con presencia en varios mercados estratégicos incluyendo los principales corredores logísticos y de comercio del país. Al 31 de diciembre de 2019,

nuestra cartera estaba compuesta por 184 propiedades con una superficie bruta arrendable o "SBA" total de 2,767,772 metros cuadrados, que ha crecido a una tasa compuesta promedio anual del 20.9% desde 1998 y de 12.2% en los últimos cinco años. Consideramos que nuestros edificios están situados en entidades federativas estratégicas para la manufactura ligera y la logística, incluyendo Querétaro, Estado de México, Baja California, Aguascalientes, Jalisco, Guanajuato, Chihuahua, San Luis Potosí, Valle de Mexico, Tlaxcala, Puebla, Sinaloa, Quintana Roo, Tamaulipas, Guadalajara, Monterrey y Veracruz; y que la calidad y ubicación geográfica de nuestras propiedades son clave para la optimización de las operaciones de nuestros clientes que constituyen un eslabón importante en la cadena de suministro en estas regiones. Nuestra base de arrendatarios es amplia y diversificada, y está compuesta en su mayor parte por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias.

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, destacando los mercados clave y el porcentaje de SBA total en metros cuadrados que cada mercado representa al 31 de diciembre de 2019.



Fuente: Vesta

A través de nuestras naves industriales y centros de distribución ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a otras tendencias de la industria que son identificadas por nosotros o generadas por nuestros clientes. Vesta se distingue por desarrollar naves industriales y centros de distribución a través de "Edificios a la Medida" ("Built to Suit") y "Parques a la Medida" ("Park to Suit"), que son inmuebles, según el caso, construidos para responder a las necesidades específicas de clientes o para una industria determinada. Dentro de los Parques a la Medida que hemos desarrollado se encuentran el Parque Aeroespacial Querétaro ("PAQ"), el Parque de Proveedores de Nissan ("Vesta Douki Seisan") en Aguascalientes, así como el Parque de Proveedores de BRP en Querétaro, diseñados para satisfacer las especificaciones de ingeniería, infraestructura e instalaciones requeridas por la industria aeroespacial, automotriz y de vehículos recreativos, respectivamente. Además de las soluciones a la medida descritas anteriormente, también desarrollamos "Edificios Inventario", que son edificios construidos, sin tener un contrato de arrendamiento firmado con un cliente específico, y diseñados conforme a especificaciones estándar de la industria, con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un Edificio a la Medida, con el fin de atender la demanda por ocupación inmediata de nuestros clientes actuales y futuros.

Tenemos una base de arrendatarios amplia, diversificada y creciente, que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas del país. Nuestros clientes incluyen, entre otros, a BMW, Bonafont (Danone), Grupo Safran, Bombardier, Bombardier Recreational Products ("BRP"), Kimberly Clark, Chrysler, Ryder, Mercedes Benz, General Motors, Elektra y Nissan. Al 31 de diciembre de 2019, teníamos 175 arrendatarios, y ninguno de ellos representaba más de 30.9% de nuestra SBA ocupada, salvo Nestlé que a esa fecha representaba el 6.0%. Consideramos que derivado de la calidad y ubicación de nuestras propiedades, así como de nuestro enfoque de servicio al cliente, hemos construido relaciones fuertes y duraderas con muchos de ellos, lo que se ha traducido en una alta tasa de retención de arrendatarios, ya que solamente el 8.3% del total de nuestra SBA no ha sido renovada con el arrendatario al que originalmente se arrendó. La renta en la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestros clientes está denominada en dólares y son de plazos forzosos. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación en Estados Unidos con referencia al "Consumer Price Index" (CPI), si están denominados en dólares, o en México con referencia al "Índice Nacional de Precios al Consumidor" (INPC), si están denominados en pesos, o con base en una tasa de incremento fijo anual acordada en el contrato. Al 31 de diciembre de 2019, 89.9% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 84.7% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2019, y 80.9% de nuestros contratos estaban garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o instrumentos similares.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocada al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Nuestro enfoque de desarrollo de activos de alta especificación, incorpora estándares de calidad mundial. Contamos también con procesos internos que nos permiten minimizar tiempos de entrega y costos. Esta estrategia ayuda a concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivados de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Los procesos de licitación se llevan a cabo con procedimientos definidos bajo la Norma Internacional ISO 9001-20015 cuya certificación fue obtenida por Vesta en 2011, siendo recertificados en el año 2020.

### **Nuestra estrategia**

El principal objetivo de nuestro negocio es continuar siendo uno de los principales proveedores de soluciones en materia de propiedades industriales para las corporaciones multinacionales que operan en México y empresas nacionales, con fuertes calificaciones crediticias y un historial de éxito probado. Continuaremos implementando las siguientes estrategias que consideramos mejorarán nuestro negocio, maximizarán la tasa de retorno de nuestros accionistas y fortalecerán nuestras ventajas competitivas:

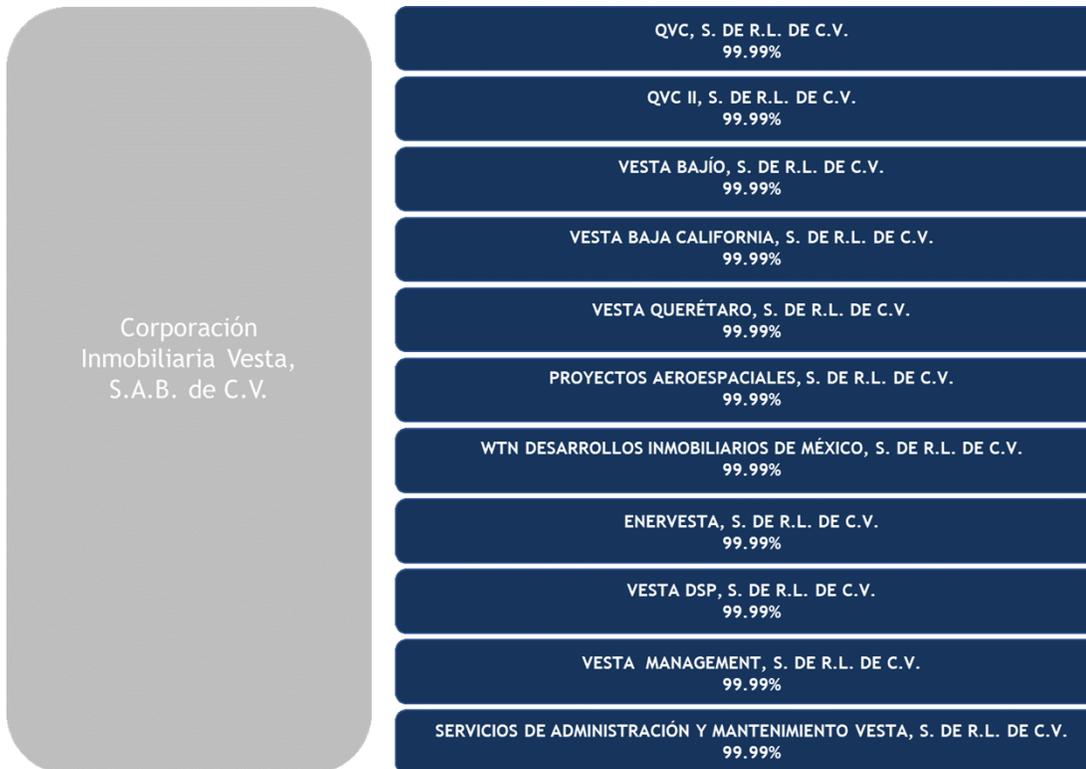
- Aprovechar las tendencias favorables de la industria que mantienen la creciente demanda de inmuebles industriales
- Continuar ampliando nuestra cartera de activos y fortalecer nuestro liderazgo en los principales mercados en donde tenemos presencia
- Hacer énfasis en el servicio al cliente y aumentar su satisfacción
- Proporcionar soluciones inmobiliarias a sectores industriales clave
- Continuar el desarrollo de Parques a la Medida
- Continuar el desarrollo de nuestras prácticas corporativas enfocadas en los estándares de la responsabilidad social corporativa

Consideramos que mediante la administración y mejora de nuestras prácticas corporativas y el impacto social y ambiental de nuestras operaciones diarias, seremos capaces de mejorar la calidad de nuestros servicios y aumentar la confianza y satisfacción de nuestros clientes. Hemos desarrollado un plan que refleja nuestros objetivos corporativos y las expectativas de nuestros clientes actuales, y que incorpora a las comunidades en y alrededor de las zonas geográficas donde operamos, a nuestros empleados y a nuestros accionistas. Dicho plan se complementa con las políticas y estrategias organizacionales existentes, como las relaciones de trabajo y ética, la conciencia ambiental y los servicios comunitarios, dentro un marco que nos permite desempeñarnos mejor y administrar y evaluar nuestro impacto corporativo, ambiental, social y económico.

Como parte de nuestro plan de ASG (“Ambiental Social y de Gobernanza”), (i) el Consejo de Administración aprobó nuestra política de inversión social el 19 de Marzo de 2013 en la cual invertimos US\$0.01 centavo por pie cuadrado rentado a inversión social, (ii) a finales de 2013 el Consejo de Administración aprobó la creación del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, durante la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020 se aprobó modificar la política aprobada de modo que a partir del ejercicio 2020, sea el Consejo de Administración el órgano encargado de determinar el monto de inversión aplicable para las actividades de responsabilidad social y ambiental en cada ejercicio social, (iii) desde 2014 pertenecemos al Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores y a partir del 2019 somos parte del Dow Jones Sustainability Index MILA (iv) el 100% de los edificios inventario fueron construidos bajo estándares “Eco-Efficient”, fruto del Manual de Construcción Sustentable.

### **Nuestra Estructura Corporativa**

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente Reporte Anual se presenta a continuación:



Fuente: Vesta

1. CIV Infrestrucutra, S de R.L. de C.V. se fusionó con Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. con efectos a Marzo, 2018. Proyectos Aeroespaciales, tuvo el carácter de sociedad fusionante que sobrevivió a la fusión.

### Información Corporativa

Somos una sociedad anónima bursátil de capital variable constituida conforme a las leyes de México. Nuestras oficinas principales están ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Col. Bosques de las Lomas, en la Ciudad de México, Ciudad de México. Nuestro número telefónico es +52 55-5950-0070. Nuestra página de internet es [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx). La información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Reporte Anual.

### Resumen de la Información Financiera

El presente Reporte Anual incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, conjuntamente con las notas a los mismos.

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 2019, 2018 y 2017 fueron de E.U.\$ 144.4 millones, E.U.\$ 132.7 millones y E.U.\$ 109.4 millones respectivamente. Al cierre de 2019, los ingresos por arrendamiento incrementaron E.U.\$ 11.7 millones, o 8.8% respecto al 31 de diciembre de 2018. Los ingresos al cierre del 31 de diciembre de 2018, representaron un incremento de E.U.\$ 23.2 millones, o 21.2 % comparado con el mismo periodo del 2017.

### Costos de Operación de las Propiedades

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.\$ 8.14 millones, comparado con E.U.\$ 5.68 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018, el cual representó un incremento de E.U.\$ 2.46 millones, o 43.4%. Al 31 de diciembre de 2017, el costo de fue de E.U.\$ 4.99 millones.

## Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fueron de E.U.\$ 17.63, E.U.\$ 16.09 millones y E.U.\$ 13.91 millones, respectivamente. 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. En el 2018, se registró un incremento de E.U.\$ 2.18 millones, o el 15.7% comparado con el 2017.

## Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.\$ 1.49 millones, comparado con E.U.\$ 0.57 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2017 fueron de E.U.\$ 0.35 millones.

## Otros Ingresos y Gastos

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	70,394	434,427	55,171	1,355,922	8,357,116	1,044,398
Otros ingresos (gastos)	1,051,904	476,240	449,193	20,261,670	9,161,477	8,503,313
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	(139,062)	(395,559)	-	(2,675,150)	(7,488,011)
Gastos por intereses	(39,161,931)	(35,156,825)	(19,668,274)	(754,333,199)	(676,315,358)	(372,324,360)
Pérdida cambiaria	2,156,930	(719,007)	2,897,256	41,546,570	(13,831,610)	54,845,636
Ganancia por venta de propiedades	17,920,717	-	-	345,187,059	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	86,062,112	52,822,802	84,058,105	1,657,719,795	1,016,157,524	1,591,236,739
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>68,100,126</b>	<b>17,718,575</b>	<b>67,395,892</b>	<b>1,311,737,817</b>	<b>340,853,999</b>	<b>1,275,817,715</b>

Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2019 generaron un ingreso de E.U.\$ 68.10 millones. Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2018 generaron un ingreso de E.U.\$ 17.72 millones comparado con un ingreso de E.U.\$ 67.40 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017.

Los ingresos por interés decrecieron en E.U.\$ 0.36 millones por el año terminando el 31 de diciembre de 2019, pasando de E.U.\$0.43 millones en 2018 a E.U.\$ 0.07 millones en 2019. Los ingresos por interés al 31 de diciembre de 2017 fueron de E.U.\$ 0.05 millones.

Otros ingresos aumentaron en E.U.\$0.58 millones al cierre del 31 de diciembre de 2019. El incremento se atribuye a ajustes inflacionarios menores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2019. Al cierre del 31 de diciembre de 2018, otros ingresos incrementaron en E.U.\$0.03 millones comparados con el mismo periodo del 2017. El decremento se atribuye a ajustes inflacionarios mayores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2018.

Los costos de transacción de la emisión de deuda para el cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron cero, mientras que al cierre de 2018 y 2017 llegó a E.U.\$ 0.14 millones y E.U.\$ 0.40 millones, respectivamente.

El gasto por interés incrementó en E.U.\$ 4.01 millones, o 11.4%, al cierre del 31 de diciembre de 2019, comparado con el mismo periodo del 2018, lo cual se explica por la contratación de nueva deuda. Al 31 de diciembre de 2018, el gasto por interés incrementó en E.U.\$ 15.49 millones, o 78.7% comparado con el mismo periodo del 2018. El incremento se explica por la contratación de nueva deuda.

La ganancia cambiaria en 2019 comparada con 2018 aumentó en E.U.\$ 2.88 millones y la ganancia cambiaria disminuyó en E.U.\$ 3.62 millones en 2018 comparada con 2017. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo en la deuda en dólares de WTN, una subsidiaria de la Emisora, cuya moneda funcional es el peso y el saldo de efectivo e inversiones en pesos que mantiene la Emisora.

La ganancia por venta de propiedades en 2019 fue de E.U.\$ 17.92 millones. En 2019, fue la primera vez que la Compañía realizó una venta de propiedades.

La ganancia derivada de la revaluación de las propiedades de inversión para el 31 de diciembre de 2019 aumentó en E.U.\$ 33.24 millones, o 62.9%, comparado con el 2018. Al 31 de diciembre de 2018, la ganancia derivada de la revaluación de las propiedades de inversión disminuyó en E.U.\$ 31.24 millones, o 37.2%, comparado con el 2017.

#### **Utilidad Antes de Impuestos**

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.\$ 185.20 millones; al cierre del 31 de diciembre de 2018 fue de E.U.\$ 128.04 millones y al cierre del 31 de diciembre de 2017, de E.U.\$ 157.56 millones.

#### **Impuesto a la utilidad**

El gasto por impuesto a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.\$ 50.59 millones comparado con un gasto de E.U.\$ 34.98 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Al cierre del 31 de diciembre de 2017, un gasto por impuesto fue de E.U.\$ 31.52 millones.

#### **Utilidad del Año**

Por las razones descritas anteriormente, la utilidad al 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.\$ 134.61 millones, comparado con la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2018 de E.U.\$ 93.06 millones. Al 31 de diciembre de 2017 la utilidad fue de E.U.\$ 126.03 millones.

#### **Utilidad Integral del Año**

La utilidad integral incluye las diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras que refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN y Vesta Management, que son nuestras únicas subsidiarias que utilizan el peso como moneda funcional. Así como las ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados.

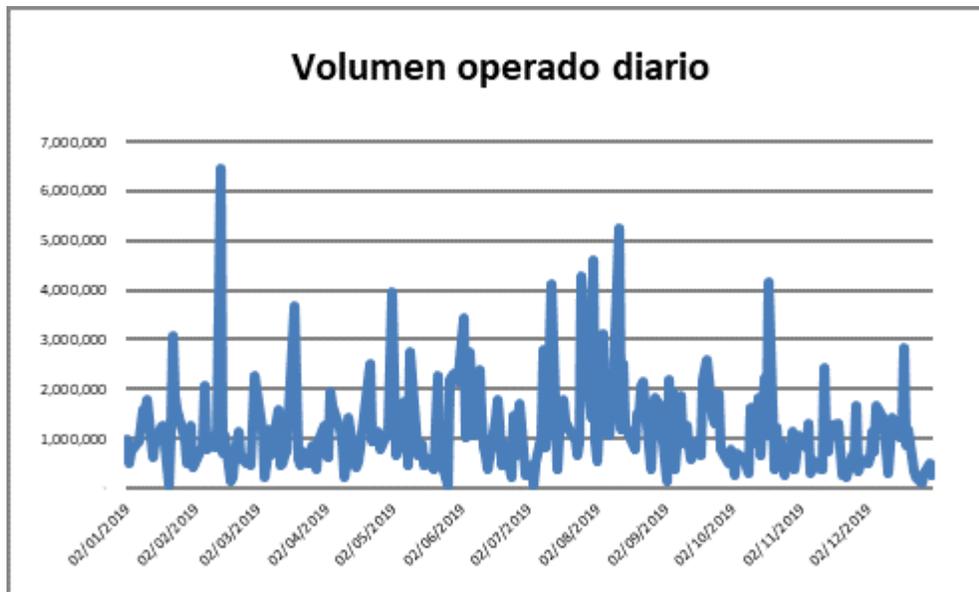
Al cierre del 31 de diciembre de 2019, registramos una pérdida en las valuación de instrumentos financieros derivados de E.U.\$ 1.55 millones que se compara con una ganancia de E.U.\$ 1.09 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, la ganancia por instrumentos derivados fue de E.U.\$ 0.58 millones.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.\$ 0.85 millones que se compara con una pérdida de E.U.\$ 6.61 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018 y con una ganancia de E.U.\$ 0.92 millones al 31 de diciembre de 2017.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2019 fue de E.U.\$ 133.91 millones comparada con una utilidad de E.U.\$ 87.54 millones en el 2018. Al cierre del 31 de diciembre de 2017, registramos una utilidad integral de E.U.\$ 127.53 millones.

#### **Comportamiento de los títulos de Vesta en el mercado de valores (pesos por acción y acciones operadas respectivamente):**





## Factores de riesgo:

### Factores de Riesgo

*Invertir en nuestras Acciones implica riesgos. Los inversionistas deben considerar cuidadosamente los riesgos que se describen más adelante, así como el resto de la información contenida en este Reporte Anual, antes de invertir en nuestras Acciones. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación puede afectar significativamente nuestras operaciones, proyecciones, situación financiera o resultados de operaciones. De actualizarse cualquiera de los riesgos siguientes, el precio o la liquidez de nuestras Acciones pudiera reducirse y los inversionistas podrían perder parte o la totalidad de su inversión. Los riesgos que se describen a continuación son aquellos que actualmente consideramos pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Pudieran existir riesgos adicionales a los que se analizan más adelante que actualmente desconocemos o que a esta fecha no consideramos relevantes o a los que actualmente no se les otorga un nivel de importancia tal que amerita su inclusión como factores de riesgo. Si alguno de los riesgos que se describe a continuación llegare a materializarse, el mismo podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera o los resultados de operaciones, así como el precio o liquidez de las Acciones.*

### Riesgos Relacionados con Nuestro Negocio

***El éxito de nuestro negocio depende de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los activos inmobiliarios, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podría tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio.***

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestros inmuebles, y nuestra habilidad para implementar nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, las crecientes tasas de interés, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles o periodos de desaceleración económica global o de recesión así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa el mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño de nuestro negocio. Adicionalmente, la condición de la economía local de cada estado de México en que operamos podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Adicionalmente, algunos de nuestros principales gastos, el servicio de nuestra deuda, el impuesto predial y costos de operación y mantenimiento no

pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras propiedades industriales y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y los resultados de operaciones. En años pasados, destacándose el año 2010, experimentamos un impacto negativo por la desaceleración económica (o recesión) y la disminución en la demanda de productos inmobiliarios y servicios relacionados con los mismos dentro de los mercados en los que operamos, que tuvo un impacto en nuestros resultados. Prevemos que estos factores podrían afectarnos de manera negativa, de nueva cuenta, en el futuro. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la devaluación del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- altos niveles de desocupación o incapacidad para arrendar inmuebles en condiciones favorables;
- incapacidad para cobrar rentas de nuestros arrendatarios;
- una disminución en la demanda de espacios y naves industriales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- un aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades y, en consecuencia, en la oferta de naves industriales o en la disponibilidad de espacio más adecuado en las áreas en las que operamos;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas de crédito hipotecario y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;
- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos de seguros, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos; y
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios.

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron en el 2008, 2009 y 2010, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas o modificaciones de nuestros acreedores. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias en condiciones que sean satisfactorias, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera, y el valor y liquidez de nuestras Acciones.

***La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.***

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito y podría llevar a un debilitamiento aún mayor de la economía en México, en Estados Unidos y global. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento que nosotros, o nuestras subsidiarias, tengamos o pudiéramos prever utilizar, nuestra capacidad y la de nuestras subsidiarias para hacer pagos de principal e intereses de, o refinanciar, cualquier deuda insoluble cuando sea exigible podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar la capacidad de nuestros clientes para celebrar nuevas operaciones de arrendamiento o cumplir con los pagos de las rentas al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valoración de nuestras propiedades. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento adecuadas o no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para poder financiar nuestras operaciones. Cualquier valuación así como la estabilidad del valor asignado a nuestras propiedades y aquellas de nuestras subsidiarias, están sujetos a cierta incertidumbre que pudiera resultar en un valor de nuestras propiedades y de aquellas de nuestras subsidiarias, menor al que consideramos. Asimismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras propiedades oportunamente.

En el 2008 y el 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables. Aun cuando los mercados financieros han mostrado señales de mejoría es imposible predecir cuándo se estabilizarán. Dicha incertidumbre podría inducir a los participantes de los mercados financieros a actuar de manera más conservadora, lo cual pudiera derivar en

disminuciones en la demanda y el precio en los mercados en los que operamos. Como resultado de lo anterior, podríamos no ser capaces de recuperar el valor actual de nuestras propiedades, terrenos, inversiones en o pagos adelantados a nuestras subsidiarias.

***Nuestros ingresos dependen en forma significativa de nuestros arrendatarios, y nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios, incumplieran con sus obligaciones derivadas de los arrendamientos.***

La mayoría de nuestros ingresos proviene de las rentas obtenidas de los arrendamientos de nuestras propiedades industriales. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas de nuestros arrendatarios y la capacidad de nuestros arrendatarios para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y fondos disponibles para el pago de nuestras deudas y para hacer distribuciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa si un número importante de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros principales arrendatarios, retrasara el inicio de los arrendamientos, se negara a ampliar o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, no realizara los pagos de las rentas y de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran sus negocios o se declarara en concurso mercantil, quiebra o suspensión de pagos. Cualquiera de estos eventos podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas que pudieran provenir del contrato de arrendamiento terminado.

Asimismo, una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras propiedades estamos expuestos al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el inmueble no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento (incluyendo el costo de las renovaciones para los clientes) sean menos favorables para nosotros que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales. En el caso en que un número significativo de clientes incumpliere con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, podríamos experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir nuestros derechos como propietarios conforme a dichos contratos. Una desaceleración en el negocio de cualquiera de nuestros clientes podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento con nosotros o podría debilitar su condición financiera de forma tal que el cliente se viera imposibilitado de pagar las rentas cuando éstas fueran exigibles o tuviere que realizar una reestructura de su negocio y reducir el flujo de efectivo destinado al pago del arrendamiento. Adicionalmente, el cliente podría buscar la protección que le brindan las leyes en materia de concurso mercantil, insolvencia o similares, que podría resultar en el desistimiento o terminación del contrato de arrendamiento y, por lo tanto, causaría una reducción en nuestro flujo de efectivo disponible.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestros 10 principales arrendatarios, con base en las rentas facturadas durante el año, ocupaban, en forma agregada, aproximadamente 30.9% de la SBA de nuestra cartera inmobiliaria y representaban aproximadamente 35.7% de los ingresos por arrendamiento de nuestra cartera inmobiliaria industrial. Adicionalmente, Nestlé representaba el 6.0% de nuestro SBA por arrendamiento a dicha fecha. En la medida en que cualquiera de nuestros principales arrendatarios sufra una desaceleración en su negocio o se debilite su condición financiera, podría afectarse asimismo su capacidad para pagar las rentas puntualmente o podría caer en un incumplimiento al amparo de su contrato de arrendamiento con nosotros, lo cual podría resultar en un efecto adverso y significativo en nuestro desempeño, negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

***Nuestros clientes tienen operaciones en ciertos sectores industriales en México y nuestro negocio podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica en cualquiera de dichos sectores.***

Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias. Los clientes que integran nuestra cartera inmobiliaria se concentran principalmente en las industrias automotriz (38.1%), alimentos y bebidas (8.6%), aeroespacial (8.6%), vehículos recreacionales (6.0%), logística (11.1%), energía renovable (4.5%), plásticos (3.5%), dispositivos médicos (2.0%), papel (0.1%) y otros (17.7%) de nuestra superficie bruta arrendable al 31 de diciembre de 2019. Nuestra exposición a dichas industrias nos sujeta al riesgo de desaceleraciones económicas en cualquiera de estos sectores, o cualquier otro evento que los pudiera afectar. Si cualquiera de esos riesgos se materializara, nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

***Un porcentaje importante de nuestros ingresos por arrendamiento proviene de un solo cliente.***

Actualmente arrendamos a TPI tres edificios, los cuales representan el 4.1% del total de la SBA de nuestra cartera al 31 de diciembre de 2019. Dos de los edificios arrendados por TPI se encuentran en Ciudad Juárez, Chihuahua, y el otro se encuentra en Matamoros, Tamaulipas.

Si TPI diera por terminados los contratos de arrendamiento celebrados con nosotros o si fuéramos incapaces de renovar dichos contratos de arrendamiento a su término o de renovarlos en condiciones que fueran razonablemente aceptables para TPI, o si TPI incumpliera con sus obligaciones derivadas de cualquiera de dichos contratos de arrendamiento, podríamos sufrir un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones.

Adicionalmente, en el caso en que TPI optare por no renovar los contratos de arrendamiento a su término, arrendar esas propiedades a nuevos clientes podría ser difícil y tardado. No podemos asegurar que podremos arrendar de nuevo dichas propiedades si llegaren a estar vacantes, ni cuánto tiempo tardaríamos en hacerlo ni si se afectarían los resultados de nuestras operaciones. Particularmente, consideramos que por lo que respecta a el edificio ubicado en Matamoros, Tamaulipas, es posible que enfrentemos poca demanda ya que las actividades industriales no son tan

dinámicas como en otras regiones en las que operamos. Retrasos en el arrendamiento de dichas propiedades podrían afectar en forma adversa nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

***Dependemos de diversos acreedores para nuestros financiamientos.***

El 10 de marzo de 2015, Vesta anunció la firma de un préstamo con MetLife por US\$ 47.5 millones por 7 años con una tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio el servicio de la deuda comprenderá únicamente intereses. Posteriormente los pagos mensuales incluirán la amortización del principal y los intereses correspondientes.

Durante 2016, Vesta completó negociaciones por US\$ 400 millones de nuevo financiamiento incluyendo un préstamo de US\$150 millones sin garantía, a plazo de 5 años, un crédito revolvente, sin garantía, por US\$ 100 millones a tres años y un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones. BBVA y HSBC lideraron un sindicato de bancos para los préstamos sin garantía, mientras que el préstamo garantizado se cerró con Metropolitan Life Insurance Company ("Met Life").

El 22 de septiembre de 2017, La Compañía emitió exitosamente un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$125 millones. El primer tramo por US\$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las notas se colocaron con un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado.

En noviembre 2017, la Compañía firmó un contrato de crédito garantizado por US\$118 millones con MetLife con una tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y periodo de solo pago de interés de 5 años.

El 22 de marzo de 2018, la Compañía firmó un contrato modificadorio al préstamo con Metlife a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones, el cual incrementó el saldo insoluto por US\$26.6 millones sin incrementar la garantía otorgada. Los términos y condiciones del contrato de US\$150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de US\$ 26.6 millones.

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía repagó por completo sus obligaciones de su crédito sindicado de US\$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de dos tramos por US\$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de US\$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de US\$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas.

El 2 de Agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de US\$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de US\$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, la línea revolvente no se había utilizado. Como resultado, Vesta tiene un costo promedio ponderado de deuda de 4.8% y un vencimiento promedio ponderado de 7 años.

***Un aumento en la competencia podría disminuir o prevenir incrementos en las tasas de ocupación y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.***

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios industriales en México, muchos de los cuales son propietarios de naves similares a las nuestras, ubicadas en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable.

Nuestros competidores principales incluyen a Prologis, CPA y Fibra Uno, quienes operan espacios industriales en los principales mercados suburbanos de la república como son el área metropolitana de la Ciudad de México, incluyendo Toluca, Guadalajara y Monterrey. Otros competidores como Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Finsa y American Industries tienen un número importante de propiedades industriales en la región fronteriza del país, por ejemplo, en Tijuana y Ciudad Juárez, donde Vesta compite activamente, así como en Reynosa y Monterrey. Adicionalmente enfrentamos a importantes competidores regionales en el resto de los mercados donde operamos.

En el futuro, un aumento en la competencia podría reducir la oferta en el número de oportunidades de inversión de las que podamos beneficiarnos o aumentar el poder de negociación de los dueños de las propiedades que tengan intención de vender sus propiedades. Adicionalmente, en el caso en

que nuestros competidores cuenten con mayores recursos que nosotros, podrían tener mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer concesiones en el monto de las rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen espacios arrendables a precios más bajos que los del mercado, o más bajos que las rentas que actualmente cobramos a nuestros arrendatarios, podríamos perder a nuestros actuales arrendatarios o a potenciales arrendatarios y podríamos vernos presionados a reducir nuestras rentas por debajo de aquellas que actualmente cobramos o a ofrecer reducciones importantes en las rentas, mejoras al arrendatario, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación en favor de los arrendatarios con el fin de retener a nuestros arrendatarios al vencimiento de los contratos. En este caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, el precio de cotización de nuestras Acciones y nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas podría verse afectado en forma adversa y significativa.

***Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras Acciones para financiar nuestro crecimiento puede ser limitada.***

Nuestra capacidad para obtener capital de la venta de nuestras Acciones para financiar el crecimiento de nuestro negocio depende, en parte, del precio de mercado de nuestras Acciones, el cual, a su vez, depende de varias condiciones de mercado y otros factores que podrían variar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés de los inversionistas;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- nuestra falta de capacidad de cumplir con las expectativas del mercado y nuestros inversionistas en relación con nuestro negocio;
- los informes de analistas sobre nuestro negocio y el ambiente económico, político y social en México;
- las condiciones del mercado de capitales, incluyendo cambios en las tasas de interés de valores de renta fija;
- la falta de pago de distribuciones, las cuales dependen, en gran medida, del flujo de efectivo de nuestras operaciones que, a su vez, dependen de ingresos crecientes derivados de nuestros desarrollos, adquisiciones e incrementos en nuestras rentas; y
- otros factores como modificaciones al marco regulatorio (en particular fiscal) u otras medidas adoptadas por el gobierno o el poder legislativo que nos afecten o que, en general, afecten a empresas inmobiliarias.

Si no logramos alcanzar nuestras expectativas futuras en cuanto a ingresos y distribuciones en efectivo, ello podría tener un efecto adverso en el precio de mercado de nuestras Acciones y, en consecuencia, en nuestra capacidad para capitalizarnos.

Es importante destacar, que al 31 de diciembre de 2019 se tiene en tesorería 33,002,132 acciones.

***Las obligaciones derivadas de nuestros contratos de financiamiento nos imponen restricciones en materia operativa y financiera, que podrían hacernos perder ciertas oportunidades o actuar de cierta forma.***

Las obligaciones actuales derivadas de nuestros contratos de financiamiento, así como las obligaciones derivadas de financiamientos futuros en que incurramos para financiar nuestro crecimiento, podrían resultar en la imposición de restricciones en materia operativa y financiera a nuestro cargo. Estas restricciones incluyen, entre otras, limitaciones a nuestra capacidad para:

- incurrir en deuda adicional;
- pagar nuestros créditos antes de su vencimiento;
- realizar adquisiciones, inversiones o en general aprovechar oportunidades corporativas;
- constituir o crear gravámenes adicionales;
- transferir o enajenar ciertos activos o fusionarnos o consolidarnos con o en otras sociedades;
- realizar escisiones o reorganizar nuestro negocio;
- celebrar ciertas transacciones con afiliadas;

- vender participaciones en nuestras subsidiarias; y
- de cualquier otra manera realizar ciertas actividades corporativas necesarias.

Estas restricciones podrían afectar adversamente nuestra capacidad para financiar operaciones futuras o requerimientos de capital y para aprovechar oportunidades de negocio disponibles. El incumplimiento a cualquiera de estas obligaciones podría resultar en un incumplimiento y aceleración de nuestra deuda. En caso de actualizarse tal incumplimiento, los acreedores correspondientes podrían dar por vencida la deuda más los intereses devengados y otras cuotas, en forma anticipada, y hacerla inmediatamente pagadera y exigible, además de ejecutar cualquier garantía otorgada para garantizar dicha deuda. Cualquiera de estas acciones podría derivar en que nos veamos obligados a iniciar un procedimiento de quiebra, insolvencia, concurso mercantil o similar, que podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio y el precio de nuestras Acciones.

***Nuestros arrendatarios podrían incumplir con su obligación de mantener una póliza de seguro vigente.***

De conformidad con los contratos de arrendamiento celebrados con nuestros arrendatarios, éstos están obligados a obtener y mantener pólizas de seguro de responsabilidad civil general y responsabilidad civil arrendatario. Si nuestros arrendatarios no cumplen con dicha obligación, nosotros tendremos la necesidad de obtener pólizas de seguros de responsabilidad civil general para las propiedades de aquéllos arrendatarios que incumplan con dicha obligación, para luego reclamar los reembolsos correspondientes a dichos arrendatarios. En virtud de lo anterior, nos veríamos obligados a pagar primas de seguro y cuotas que de otra forma no tendríamos la obligación de cubrir. Dichos gastos podrían afectar de manera adversa nuestra condición financiera.

Adicionalmente, si nuestros arrendatarios no mantienen una cobertura de seguros suficiente o adecuada, podríamos resultar responsables y no contar con cobertura suficiente para cubrir las pérdidas que de otro modo serían atribuibles a nuestros arrendatarios o a su negocio. De actualizarse una pérdida relacionada con una o más de nuestras propiedades que no estuvieran aseguradas o de exceder la pérdida los límites de la cobertura del seguro (como consecuencia de nuestro incumplimiento o el de nuestros arrendatarios de contratar una póliza de seguro), podríamos sufrir una pérdida significativa de capital invertido y de ingresos potenciales en relación con dichas propiedades y podríamos continuar no obstante obligados al pago de cualquier deuda que estuviere garantizada con la propiedad afectada, lo cual afectaría en forma adversa y significativa nuestro negocio.

En caso de estar cubierta cualquier pérdida relacionada con nuestras propiedades que se encuentren aseguradas, podríamos estar obligados a pagar una cantidad significativa por concepto de deducible a efecto de poder recuperar al amparo de la póliza respectiva o la cantidad de la pérdida podría exceder nuestra cobertura por la pérdida.

***Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.***

Conforme a los términos actuales de nuestros contratos de crédito estamos obligados a contratar y mantener asegurados todos nuestros inmuebles, contra cualquier daño o pérdida, incluido cualquier daño o pérdida causado por fenómenos naturales. La mayoría de nuestra cartera inmobiliaria se ubica en zonas que no presentan altas incidencias de afectación por fenómenos naturales; sin embargo, en caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiere afectar o causar un daño o pérdida a nuestros inmuebles, tendríamos que reclamar la cobertura al amparo de nuestros seguros.

En caso de sufrir una pérdida o daño cualquiera de nuestros inmuebles, nuestros acreedores tienen la opción de (i) permitirnos aplicar los montos recuperados al amparo de nuestros seguros para construir nuevamente el inmueble afectado o (ii) requerir que paguemos anticipadamente una porción de nuestros créditos insolutos a esa fecha en un monto equivalente al porcentaje que represente el inmueble que hubiere sufrido la pérdida o daño respecto del total de nuestros inmuebles, con los ingresos recibidos de la aseguradora. Si cualquiera de nuestras propiedades sufre daños y los acreedores responsables eligen ejercer la segunda opción descrita anteriormente, no podríamos aplicar los recursos netos recibidos de las aseguradoras para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o pérdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podríamos no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes y como resultado nuestra condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa y el precio y liquidez de nuestras Acciones verse afectado en forma adversa y significativa.

***Ciertas disposiciones de nuestros contratos de arrendamiento podrían no ser exigibles.***

Nuestros contratos de arrendamiento se rigen por la legislación mexicana. De conformidad con la ley aplicable a nuestros arrendamientos, si todo o una parte de nuestras propiedades arrendadas se destruyera o de otra manera fuera afectada, total o parcialmente, los arrendatarios no estarían obligados a pagar las rentas o podrían reducir las rentas pendientes en forma proporcional al porcentaje de la propiedad dañada. Aun cuando nuestros contratos de arrendamiento obligan a los arrendatarios a continuar pagando las rentas en estas circunstancias, un tribunal mexicano podría determinar que las disposiciones aplicables no son exigibles. En dicho caso, nuestros ingresos se verían afectados lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

***Nuestros activos podrían estar sujetos a revisiones por deterioro, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestros resultados de operaciones.***

Evaluamos periódicamente nuestros inmuebles para identificar indicadores de pérdidas por deterioro. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores como las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Como ejemplo, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento por un arrendatario podría derivar en el reconocimiento de una pérdida por deterioro. Nuestros inmuebles están valuados calculando el valor presente neto de los pagos de renta futuros que podrían realizarse respecto de cada una de nuestras propiedades dividido entre una tasa de descuento basada en el costo de capital promedio ponderado. Dicho promedio puede variar como resultado de los cambios en las tasas de interés y otras condiciones de mercado que están fuera de nuestro control. Cuanto más alta sea la tasa de descuento, menor el valor de nuestras propiedades. Si determinamos que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estaríamos obligados a reconocer dicha pérdida y a realizar un ajuste en el valor neto en libros del activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en nuestros resultados de operación durante el periodo en el cual se registre el cargo por deterioro y es probable que afecte en forma adversa y significativa el valor de nuestras Acciones.

En el 2019, reconocimos una utilidad por revaluación de propiedades de inversión de E.U.\$ 86.06 millones, en 2018 de E.U.\$ 52.82 millones y en 2017 de E.U.\$ 84.06.

***Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades industriales.***

Estamos sujetos a riesgos relacionados con nuestras actividades de desarrollo y arrendamiento, los cuales podrían afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y el flujo disponible de efectivo, incluyendo, sin limitar, los siguientes:

- que no seamos capaces de arrendar a precios redituables, el espacio disponible en nuestros edificios recientemente desarrollados;
- las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían ser abandonadas y la inversión relacionada a la investigación y valoración de dichas oportunidades de desarrollo no serían capitalizadas;
- podríamos no ser capaces de obtener, o podríamos retrasarnos en la obtención de, todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de las nuevas propiedades podrían demostrar que son incorrectos una vez que se haya iniciado el desarrollo;
- debido a los altos costos de las reservas territoriales, nuestras actividades podrían no ser tan rentables;
- que los costos reales de construcción de una propiedad excedan los costos originalmente estimados, o que la construcción pudiera no terminarse a tiempo, haciendo que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea en absoluto rentable, incluyendo un retraso derivado de un incumplimiento de contrato, de los efectos de las condiciones climáticas locales, de la posibilidad de huelgas locales o nacionales de los trabajadores de la construcción y de la escasez de materiales de construcción o energía y combustible para el equipo; y
- que defectos en el diseño de la construcción que pudieran resultar en costos adicionales para corregirlos.

Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos importantes no previstos y, en ciertas circunstancias, podría impedir la terminación de un desarrollo o la renovación de proyectos una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, así como en el precio de nuestras Acciones.

***Nuestras operaciones están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia ambiental y de seguridad. Cualquier incumplimiento a las disposiciones legales que nos son aplicables podría resultar en la imposición de responsabilidades a nuestro cargo, lo cual podría derivar en costos adicionales significativos que podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestra condición financiera.***

Nuestras operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de recursos naturales. De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, riesgos ambientales y valoración del impacto ambiental, contaminación auditiva y del aire, eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales

protegidas, protección a la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

Consideramos que la regulación de nuestro negocio en materia ambiental tanto a nivel federal, estatal como local, será cada vez más estricta. No podemos predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos ambientales o de disposiciones más estrictas, en nuestros resultados de operaciones, flujos de efectivo, requisitos de desembolso de capital o condición financiera.

Adicionalmente, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables individual y conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos ofrecer ninguna garantía de que los arrendatarios pagarán por dichas actividades de reparación. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño y limpiara el suelo o no pagara por dicha reparación, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, probablemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

#### **Descripción de los riesgos o efectos que el cambio climático pueda tener sobre el negocio de la emisora**

Por la naturaleza de la actividad principal de Vesta que es construir y arrendar inmuebles industriales, no consideramos que Vesta esté expuesta a riesgos relacionados con el cambio climático. En cuanto a nuestros clientes, éstos producen y almacenan principalmente productos industriales y mercancías no contaminantes, que consideramos no implican riesgos o efectos significativos derivados del cambio climático.

#### ***Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno para causas de utilidad pública.***

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio.

#### ***Podríamos no ser capaces de completar adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos las adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.***

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades únicas, así como la adquisición de carteras inmobiliarias que contengan varias propiedades. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios que cuentan con mayores recursos financieros que nosotros (lo cual podría incrementar el precio de compra de la propiedad deseada), incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos adquirir propiedades que, una vez adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con nuestras expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento o levantar el capital necesario para completar una adquisición o, en caso de obtenerlo, dicho financiamiento podría no ser en condiciones satisfactorias;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de adquisición o posible adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y

- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si las encontramos y no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o si somos incapaces de operar las propiedades adquiridas para cumplir con nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo.

Adicionalmente, nos enfrentamos a riesgos derivados de la adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación o el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos podrían derivar de:

- escasez de materiales o mano de obra calificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción; y
- retrasos en conseguir arrendatarios.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones y condición financiera.

Si se presenta la oportunidad, podríamos considerar la adquisición de propiedades, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en mercados nuevos.

Además de estos riesgos, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que entremos, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestra condición financiera y resultados de operaciones. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, así como el precio de nuestras Acciones.

***Los activos que adquiramos podrían resultar en obligaciones no previstas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.***

En relación con nuestras adquisiciones de naves industriales y centros de distribución, carteras inmobiliarias industriales o reservas territoriales, asumimos responsabilidades y pasivos existentes respecto de dichos inmuebles, naves industriales y centros de distribución, carteras de inmuebles industriales o reservas de tierras, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la oferta o adquisición y pudiendo ser relevantes. Estos riesgos contingentes podrían incluir obligaciones como tener que limpiar o reparar contaminación ambiental no revelada en el suelo o subsuelo de las propiedades, reclamos de arrendatarios, proveedores u otras personas que tuvieran trato con el vendedor previo a nuestra adquisición de dichas propiedades, obligaciones de carácter fiscal o laboral, y obligaciones devengadas pero no pagadas que se hubiesen generado en el curso ordinario de sus negocios o de cualquier otra manera. Nuestros contratos de compraventa generalmente incluyen disposiciones de indemnización. Sin embargo, no podemos asegurar que dichas disposiciones de indemnización sean exigibles o cubran todas las responsabilidades y pasivos que surjan. Además, si la parte vendedora de dichos contratos de compraventa resultara insolvente o de cualquier otra forma incapaz de realizar dichos pagos de indemnización, nuestra condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Si el riesgo de dichas responsabilidades y pasivos, desconocidas al momento de adquirir las propiedades resultare ser alto, ya sea calculado en forma individual o conjuntamente, responder a dichas responsabilidades y pasivos podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo, así como en el precio de cotización de nuestras Acciones.

***Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o mejoras a nuestras propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operaciones.***

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestros edificios existentes podrían afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera. Generalmente, las etapas de construcción, diseño e ingeniería relacionadas con los edificios nuevos que desarrollamos en nuestras reservas territoriales tardan de 6 a 7 meses. Por su parte, las mejoras a nuestros edificios existentes toman

de 1 a 3 meses. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestros edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción de los nuevos edificios o se hagan las mejoras solicitadas por el arrendatario en nuestras propiedades existentes. Además, esto podría tener un impacto en nuestro negocio en la medida en que puede afectar la reputación de nuestro servicio. Por lo tanto, nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Por otra parte, muchos de nuestros contratos de arrendamiento prevén la imposición de sanciones en una cantidad igual a uno, dos o tres días de renta por cada día de retraso en la entrega del edificio nuevo o sujeto a mejoras a favor del arrendatario respectivo. En el pasado, hemos acordado en transferir dichas sanciones por retraso a nuestros constructores; sin embargo, no podemos asegurar que seremos capaces de transferir de manera exitosa dichos costos a nuestros constructores en el futuro. Si no somos capaces de transferir a nuestros constructores los costos relacionados con el retraso en la construcción, nuestros resultados de operaciones y condición financiera podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

***Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares en relación con el desempeño de nuestros servicios de administración de propiedades.***

En nuestra capacidad de administradores inmobiliarios, contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para nuestras propiedades. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

***La pérdida de uno o más de nuestros funcionarios clave, incluyendo nuestro Director General, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestras operaciones.***

Nuestro éxito continuo se debe en gran medida a los esfuerzos de nuestros principales funcionarios, incluyendo nuestro Director General, Lorenzo Dominique Berho Carranza. Nuestro Director General, junto con el resto de nuestros funcionarios, ha construido una gran reputación en la industria inmobiliaria mexicana. Además, nuestro Director General está constantemente atrayendo nuevas oportunidades de negocio y asesorándonos en negociaciones con acreedores e inversionistas potenciales, así como con la representación frente a grandes clientes institucionales. La salida de nuestro Director General o la salida de todos o de cualquiera de nuestros funcionarios clave por cualquier razón o la incapacidad de todos o de cualquiera de continuar trabajando según sus capacidades actuales o nuestra incapacidad para atraer y retener otros podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operaciones. Además, si perdemos los servicios de nuestros funcionarios clave nuestra relación con acreedores y clientes podría verse afectada en forma significativa.

Adicionalmente, algunos de nuestros funcionarios tienen una reconocida reputación regional y colaboran en atraer e identificar clientes y oportunidades a nivel local, así como en negociar por nosotros y en nombre de nuestros clientes. Consideramos particularmente relevantes las relaciones regionales a través de nuestros funcionarios en las zonas de Tijuana y del Bajío. A medida que continuemos nuestra expansión, nuestro éxito dependerá en gran medida de nuestra capacidad para atraer y conservar personal calificado en todas las áreas de nuestro negocio. No podemos estar seguros de que seremos capaces de continuar contratando y manteniendo un número suficiente de personas calificadas para apoyar y mantener nuestro crecimiento proyectado.

***En el pasado hemos incurrido y en el futuro podríamos incurrir en deuda para financiar nuestras adquisiciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros flujos de efectivo y exponer nuestras propiedades a la ejecución de las hipotecas que se constituyan para garantizar la deuda.***

Históricamente, hemos financiado nuestras adquisiciones y compras de propiedades con efectivo proveniente de créditos garantizados y líneas de crédito. Generalmente adquirimos inmuebles con créditos garantizados con gravámenes sobre la propiedad adquirida. Anticipamos continuar con este modelo de adquisición. El Consejo de Administración revisa constantemente nuestra política de crédito que limita el monto de la deuda en que podemos incurrir, a la fecha el consejo de administración ha determinado que la deuda no debe de ser mayor al 40%. Sin embargo, podríamos incurrir de tiempo en tiempo en deuda adicional para financiar adquisiciones estratégicas, inversiones, co-inversiones o por otras razones, sujetos a las restricciones contenidas en nuestros contratos de crédito y nuestra política de financiamiento. Si incurrimos en deuda adicional, los riesgos asociados a nuestro apalancamiento, incluyendo nuestra capacidad para pagar el servicio de nuestra deuda, podría incrementarse. Así mismo, si tuviéramos que modificar los términos de nuestros contratos de crédito actuales, nuestras obligaciones de pago de deuda podrían incrementarse significativamente.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener una cartera de propiedades que se ajuste a las cambiantes condiciones de los mercados. En el caso en que tuviésemos la necesidad de vender alguna propiedad o de darse una situación en que necesitáremos liquidez, podríamos tener que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos, derechos registrales y otros, lo que podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio.

Nuestra capacidad para vender nuestros activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores, el nivel de acceso de estos

últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos y los niveles de precio de los lugares donde tengamos activos, considerando planes de desarrollo y zonificación. No podemos predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar nuestras inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos garantizar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos venderlos rápidamente.

Podríamos estar sujetos a los riesgos comúnmente asociados al financiamiento de deuda, incluyendo la insuficiencia en el flujo de efectivo necesario para pagar el servicio de la deuda, y la imposibilidad de refinanciar la deuda existente sobre nuestras propiedades en absoluto o en términos favorables, así como que nuestro apalancamiento incremente nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las de nuestros clientes industriales o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente, nuestras obligaciones de pago de deuda podrían limitar nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria o negocio de inmuebles industriales. El incumplimiento a nuestras obligaciones financieras y otra restricciones previstas en nuestros contratos de crédito podrían resultar en un caso de incumplimiento que, de no ser remediado o dispensado, podría resultar en la ejecución de las garantías constituidas sobre nuestros activos; que las condiciones de cualquier nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestra deuda actual y estemos obligados a aplicar una parte importante de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda y, por lo tanto, a reducir el monto de efectivo disponible para realizar distribuciones a nuestros accionistas, los fondos disponibles para operaciones y gastos de capital para negocios futuros u otras razones. Si no somos capaces de cumplir con nuestras obligaciones de pago frente nuestro acreedor, éstos podrían ejecutar las garantías constituidas sobre nuestras propiedades u otros activos que garanticen los créditos y podríamos perder dichas propiedades o activos. La pérdida de cualquier inmueble o activo por virtud de la adjudicación o ejecución de las garantías constituidas sobre los mismos podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

***Dependemos de nuestra capacidad de obtener recursos por medio de emisión o contratación de deuda o venta de activos para cumplir con nuestras expectativas de crecimiento.***

Dependemos de nuestra capacidad de contratar deuda o vender activos para financiar el crecimiento de nuestra cartera inmobiliaria y lograr un crecimiento futuro. Esperamos obtener el financiamiento de instituciones financieras. Nuestro acceso a estas fuentes o a las fuentes adicionales de financiamiento adicional es incierto. Nuestra posible incapacidad para obtener recursos adicionales en condiciones que sean razonablemente aceptables para nosotros podría poner en riesgo el crecimiento y el éxito futuro de nuestro negocio y nuestra condición financiera y resultados de operaciones.

**Riesgos Relacionados con México**

***Nuestra condición financiera y nuestros resultados de operaciones podrían verse afectados por condiciones económicas adversas en México.***

Somos una sociedad constituida en México y realizamos todas nuestras operaciones en México, por lo que nos afecta el desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones podrían verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, la inflación, las tasas de interés, la regulación, los impuestos, el aumento en las tasas de criminalidad y otros factores políticos, sociales y económicos en, o que afecten a, México, y sobre los cuales no tenemos control alguno. En el pasado, México ha sufrido periodos prolongados de condiciones económicas adversas, crisis y periodos de deterioro económico que han tenido un impacto negativo en nosotros y nuestro negocio. No podemos asegurar que dichas condiciones no se repetirán en el futuro o que, de repetirse, dichas condiciones no tendrán un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Asimismo, las tasas de interés tanto reales como nominales en México han sido, y se espera que continúen siendo altas. La tasas anuales promedio de interés de los CETES a 28 días han sido de aproximadamente 6.7%, 7.6% y 7.8% para el 2017, 2018 y 2019 respectivamente. Por lo tanto, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en pesos mexicanos, podría estar sujeta a altas tasas de interés. En relación con el dólar, el peso se 4.5% en 2017, 0.3% en 2018 y 4.3% en 2019, todo ello en términos nominales. Aproximadamente 84.7% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2019 fueron generados por contratos de arrendamiento denominados en dólares. Además, toda nuestra deuda está denominada en dólares. Sin embargo, nuestro costo de operación, impuestos y 11.9% de nuestros ingresos totales por arrendamientos en este mismo periodo estaban denominados en pesos mexicanos. Como resultado de lo anterior, la apreciación o depreciación del peso frente al dólar tiene un efecto en nuestros resultados de operaciones y condición financiera.

Nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa por la condición general de la economía mexicana, las tasas de inflación en México, las tasas de interés en México y las fluctuaciones en el tipo de cambio del peso frente al dólar. Una disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana, periodos de crecimiento negativos o un aumento en la inflación o tasas de interés podrían resultar en la disminución en la demanda por nuestros servicios y productos, la disminución en el valor real de nuestros servicios y productos o un cambio a servicios y productos de menor margen. Debido a que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son fijos, podríamos no ser capaces de reducirlos ante la existencia de cualquiera de estas circunstancias y, en consecuencia, nuestros márgenes de utilidades podrían verse afectados en forma adversa.

***Los eventos políticos en México podrían afectar adversamente nuestras operaciones.***

Las acciones y políticas del Gobierno Federal respecto de la economía, la regulación del medio ambiente y el contexto social y político, las empresas de participación estatal o controladas por el gobierno, instituciones financieras gubernamentales o reguladas por el gobierno podrían tener un impacto importante en las empresas del sector privado en general y en nosotros en particular, así como en las condiciones de los mercados de capitales, y los precios y retornos de los valores que cotizan en las bolsas de valores de México. Dichas acciones incluyen aumentos en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, control de precios, devaluación de la moneda, control de capitales, límites a las importaciones, entre otras. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de las operaciones y distribuciones podrían verse afectados en forma adversa por cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que afectan nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal.

No podemos asegurar que los cambios en las políticas del Gobierno Federal no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y nuestros resultados de operaciones. La legislación fiscal, particularmente, en México está sujeta a cambios constantes y no tenemos seguridad de que el Gobierno Federal propondrá y aprobará reformas a la misma o a cualquiera de sus políticas en materia política, social, económica, cuyas reformas o cambios podrían tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, resultados de operaciones o condición financiera futura, así como afectar en forma adversa el precio de nuestras Acciones. Por lo tanto, no podemos asegurar que el desempeño político futuro en México, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un impacto desfavorable en nuestra posición financiera o resultados de operaciones y perjudique nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

***El desarrollo económico en otros países podría afectar el precio de nuestras Acciones.***

La economía mexicana podría verse afectada en distinta medida, por las condiciones económicas y de los mercados de capitales en otros países. Aún y cuando las condiciones económicas en otros países podrían variar en forma significativa de las condiciones económicas en México, la reacción de los inversionistas a eventos negativos en otros países podría tener un efecto negativo en su apreciación de México y en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos. Por ejemplo, en octubre de 1997, el precio de los valores tanto de deuda como de renta variable en México disminuyó en forma sustancial como consecuencia de una fuerte caída en los mercados de capitales asiáticos. De la misma forma, en la segunda mitad de 1998 y principios de 1999, los precios de los valores mexicanos se vieron adversamente afectados por las crisis económicas en Rusia y Brasil. En la segunda mitad de 2008 y parte de 2009, los precios de los instrumentos de deuda y de las acciones de empresas mexicanas que cotizan en el mercado de valores mexicano disminuyeron sustancialmente, como resultado del desorden en los mercados de capitales de Estados Unidos y el resto del mundo.

Adicionalmente, las condiciones de la economía en México están fuertemente vinculadas con las condiciones de la economía de Estados Unidos en virtud del Tratado entre Mexico, Estados Unidos y Canadá, o TMEC y la gran actividad económica que existe entre ambos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación del TMEC u otros eventos relacionados o que afectaran la relación económica entre ambos países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo cual a su vez podría afectar nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. No podemos asegurar que los eventos que ocurran en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otros países, no afectarán de manera adversa nuestro negocio, posición financiera y resultados de operaciones. Adicionalmente, actualmente nuestra fuente principal de financiamiento es un préstamo con garantía y sin recurso por US\$ 176.6 millones que vence en 2026, otro por US\$ 47.5 millones que vence en 2022 y otro por US\$ 118 millones que vence en 2027 con Metropolitan Life Insurance Company. Además de un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$ 125 millones, un bono privado no garantizado de dos tramos por US\$ 90 millones, un bono privado no garantizado de dos tramos por US\$ 85 millones y un crédito sindicado por US\$ 80 millones junto con una línea revolving de US\$ 125 millones. No podemos asegurar que esta deuda pueda ser refinanciada y no podemos asegurar que los términos de un nuevo financiamiento en dicho momento sean en términos menos favorables.

***La fluctuación en el tipo de cambio del peso frente al dólar y otras monedas podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y condición financiera.***

Al 31 de diciembre de 2019, 84.7% de nuestros ingresos por arrendamientos estaban denominados en dólares, la mayoría de nuestros gastos administrativos y operativos estaban denominados en pesos, y la totalidad de nuestra deuda estaba denominada en dólares. Una apreciación del peso resultaría en un aumento en ciertos de nuestros gastos al ser expresados en dólares.

En 2009, 2010 y 2011, como resultado de las condiciones adversas de la economía en los Estados Unidos y otras partes de mundo, los mercados locales e internacionales experimentaron alta volatilidad, lo cual contribuyó a las fluctuaciones en el valor del peso. La arena económica mundial era compleja y volátil durante 2016, principalmente se debió a la incertidumbre alrededor de la decisión de la FED para incrementar las tasas de interés y las elecciones que se llevaron a cabo en Estados Unidos. Además los precios del petróleo han disminuido drásticamente, la devaluación de las monedas se expandió. Eventos similares podrían ocurrir en el futuro.

Una devaluación o apreciación importante del peso podría también resultar en una intervención del gobierno, como ha ocurrido en otros países, o en disrupciones en el mercado de divisas. Aún y cuando actualmente el Gobierno Federal no limita, y por muchos años no ha limitado, el derecho o la capacidad de los mexicanos o las personas extranjeras, físicas o morales, para convertir pesos en dólares o para transferir otras monedas al extranjero, en el futuro el Gobierno Federal podría implementar políticas restrictivas de control cambiario. Por lo tanto, las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar podrían tener un efecto adverso en nuestra posición financiera y resultados de operaciones y perjudicar nuestra capacidad para hacer distribuciones a nuestros accionistas.

***La tasa de inflación en México, junto con las medidas gubernamentales para frenar la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.***

La tasa de inflación actual en México es más alta que las tasas de inflación anuales de la mayoría de sus socios comerciales. Las altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Si México experimenta tasas de inflación altas en el futuro, podríamos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar los efectos negativos de la inflación.

Nuestros contratos de arrendamiento generalmente permiten la revisión anual de rentas para reflejar la inflación. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en pesos, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de referencia del INPC, el cual está basado en los incrementos de ciertos productos predeterminados incluidos en el índice, los cuales están limitados y se refieren principalmente a la canasta básica, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el Gobierno Federal. En consecuencia de lo anterior, este índice podría no reflejar la inflación real en forma adecuada. Adicionalmente, los aumentos en las rentas de nuestros contratos de arrendamiento son realizados anualmente y, por lo tanto, los ajustes por inflación no se reconocen sino hasta el año siguiente. Por lo tanto, los ajustes en nuestras rentas para reflejar la inflación en México podrían diferirse y no ser consistentes con la inflación real. Respecto de nuestros arrendamientos denominados en dólares, el monto de la renta se aumenta anualmente con base en la tasa de inflación en Estados Unidos, la cual ha sido tradicionalmente más baja que la inflación en México y por lo tanto podría ser insuficiente para cubrir el incremental real en nuestros costos derivado de una tasa de inflación superior en México.

**Riesgos relacionados con nuestras Acciones y con nuestros Accionistas Principales**

***El precio de mercado de nuestras Acciones podría fluctuar significativamente y los inversionistas podrían perder todo o parte de su inversión.***

La volatilidad en el precio de mercado de nuestras Acciones podría impedir que los inversionistas vendan sus Acciones al, o por encima del, precio pagado por sus Acciones. El precio de mercado y la liquidez del mercado de nuestras Acciones podrían verse afectados sustancialmente por múltiples factores, algunos de los cuales están fuera de nuestro control y pudieran no estar relacionados directamente con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- la volatilidad significativa en el precio de mercado y el volumen negociado de valores de empresas en nuestro sector, que no necesariamente se relacionan con el desempeño operativo de estas empresas;
- la percepción de los inversionistas respecto de nuestros Reporte Anuales y los Reporte Anuales de nuestro sector;
- la diferencia entre nuestros resultados financieros y operativos actuales y aquellos esperados por nuestros inversionistas;
- los cambios en nuestras utilidades o variaciones de los resultados de operación;
- el desempeño operativo de empresas similares a nosotros, ya sea en México o en otro país;
- los actos que realicen nuestros Principales Accionistas en relación con la disposición de las Acciones de las que son titulares o beneficiarios y la percepción que de dichos actos pueda tener el público inversionista y el mercado;
- el no poder mantener un grupo de control grande o un grupo de control que pueda influenciar nuestras decisiones corporativas;
- las contrataciones o salidas de personal administrativo clave;
- la percepción de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- las adquisiciones importantes, enajenaciones, creación de asociaciones estratégicas, co-inversiones, o inversiones de capital, anunciadas por nosotros o nuestros competidores;
- las asunciones hechas por, o la participación de, otras empresas del sector inmobiliario mexicano, que tengan mayores recursos o experiencia que nosotros;
- un aumento en la competencia;

- la promulgación de nueva legislación o regulaciones o nuevas interpretaciones a las leyes y reglamentos actuales, incluyendo circulares o misceláneas fiscales, Leyes Ambientales, entre otras, que sean aplicables a nosotros o a nuestras Acciones;
- las tendencias de la economía y los mercados de capitales en México, Estados Unidos o a nivel global, incluyendo aquellas que sean el resultado de guerras, actos terroristas o represalias por dichos eventos; y
- los sucesos o condiciones políticas en México, Estados Unidos y otros países, incluyendo cuestiones de seguridad y relacionadas con el valor de las propiedades en México.

Adicionalmente, en el futuro, podríamos emitir valores adicionales o nuestros Principales Accionistas podrían transferir su participación en la Emisora. Cualesquier emisiones o ventas podrían resultar en un dilución de los derechos económicos y de voto de los accionistas o en una percepción negativa por parte del mercado y una disminución potencial en el precio de mercado de nuestras Acciones.

Nuestros estatutos sociales requieren de la aprobación previa de nuestro Consejo de Administración si una persona o grupo de personas pretende adquirir 9.5% o más de nuestro capital social, o celebrar convenios, orales o escritos, que tengan como consecuencia que se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de Vesta o una participación de cuando menos el 20.0% de nuestro capital social, lo cual podría tener el efecto de impedir o retrasar la adquisición de Vesta o tener un impacto en la liquidez de nuestras Acciones.

Conforme a nuestros estatutos sociales, sujeto a ciertas excepciones, (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de Vesta o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad de más del 9.5% de nuestras Acciones. En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75.0% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto restringidos, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas: (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Adicionalmente, las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto, conforme a los estatutos sociales, no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea de Accionistas de la Sociedad, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

La disposición antes descrita sólo podrá eliminarse de nuestros estatutos sociales o modificarse, mediante la resolución favorable de los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 85% de las Acciones al momento de aprobarse la eliminación o modificación de que se trate, y siempre y cuando no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los accionistas que sean tenedores de, por lo menos, el 5% de las Acciones en circulación al momento de votarse la eliminación o modificación de que se trate.

Esta disposición podría disuadir a futuros compradores de un número importante de nuestras Acciones, incluyendo futuros posibles adquirentes de nuestro negocio y, por lo tanto, podría afectar en forma adversa la liquidez y precio de nuestras Acciones.

***Los intereses de nuestros principales accionistas podrían entrar en conflicto con los de nuestros accionistas minoritarios.***

Nuestros principales accionistas tendrán la capacidad de determinar el resultado de sustancialmente todos los asuntos que se sometan a votación de la asamblea de accionistas y, por lo tanto, ejercerán el control sobre nuestras políticas de negocio y administración, incluyendo:

- la integración de nuestro Consejo de Administración y, consecuentemente, cualesquier decisiones administrativas relacionadas con la dirección y política de nuestro negocio; la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- las decisiones en relación con fusiones, combinaciones de los negocios y otras operaciones, incluyendo aquellas que pudieran derivar en un cambio de control;
- el decreto y pago de dividendos o distribuciones a nuestros accionistas y el monto de dichos dividendos o distribuciones;
- las ventas y disposiciones de nuestros activos; y
- el monto de la deuda en que podamos incurrir.

Nuestros principales accionistas podrán tomar decisiones o realizar actos contrarios a los intereses de nuestros accionistas minoritarios y, en ciertas circunstancias, podrían evitar que otros accionistas puedan oponerse a dichas decisiones o actos o causar que se lleven a cabo acciones distintas. Además, los principales accionistas podrían oponerse a una operación de cambio de control que de otra forma podría proveer a los inversionistas de una oportunidad para disponer de, o de obtener una prima sobre la inversión realizada en nuestras Acciones. No podemos asegurar que nuestros principales accionistas actuarán de conformidad con los intereses de los inversionistas. Adicionalmente, los actos que realicen nuestros principales accionistas respecto de la disposición de nuestras Acciones de las que son titulares, o la percepción que de dichos actos pudiera tener el mercado, podrían afectar en forma adversa el precio de cotización de nuestras Acciones.

***El pago y monto de los dividendos están sujetos a la decisión de nuestra asamblea de accionistas.***

En nuestra asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se aprobó la política de dividendos aplicable a los ejercicios sociales de 2016 a 2020 inclusive, la cual consiste en la distribución de hasta el 75% de la utilidad distribuible cada año. Para los efectos de esta política por "utilidad distribuible" se entiende, la utilidad (pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y ciertos gastos o inversiones de capital presupuestados para este efecto, es decir, la utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la depreciación, ganancia (pérdida) cambiaria, ganancia (pérdida) por revaluación de inversión, otras ganancias (pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, repago de préstamos, impuesto sobre la renta pagado, y restando el presupuesto de gastos en las propiedades para el siguiente año.

En virtud de lo anterior, el Consejo de Administración determinará cada año la cantidad de dividendo pagadera en cada ejercicio social y la someterá para aprobación de la asamblea general de accionistas correspondiente. Sin embargo, la asamblea general de accionistas podría resolver el pagar una cantidad diferente o el no hacer pago de dividendo alguno en un ejercicio social determinado. Como resultado de lo anterior, podrían haber años en los que no paguemos dividendos y otros años en los una parte importante de nuestras utilidades sea distribuida como dividendos. En éste último caso, nuestro crecimiento podría verse limitado.

En cualquier caso, de conformidad con la legislación aplicable, únicamente podemos pagar dividendos con base en las utilidades de ejercicios completos que hayan sido aprobados, cuando las pérdidas de ejercicios anteriores hayan sido recuperadas y si los pagos aplicables han sido expresamente autorizados por nuestros accionistas. Sin embargo, cualquier distribución de dividendos previa no constituye un precedente para futuras distribuciones.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se autorizó un plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad, a precio de mercado hasta por un monto máximo igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional de US\$ 25,000,000.00 (veinticinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasa la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Se aprobó que el objetivo de dicho plan de recompra de acciones será: (i) en caso de que así lo apruebe la asamblea de accionistas, pagar una porción de los dividendos decretados durante los siguientes ejercicios sociales, o (ii) proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad en el mercado.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la Sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, esta reserva legal está incluida dentro de las utilidades retenidas.

Se podrán asignar cantidades adicionales para constituir otros fondos de reserva según sea determinado por los accionistas, incluyendo una reserva para la adquisición de Acciones propias. Los dividendos en efectivo sobre Acciones no depositadas en el Indeval serán pagados contra la entrega del cupón de dividendos, si lo hubiere.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 2 de marzo de 2017, se autorizó una ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por un monto máximo igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional de US\$ 50,000,000

(cincuenta millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, será igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de US\$ 75,000,000 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasa la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018 se autorizó una siguiente ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por un monto máximo igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional de US\$ 25,000,000 (veinticinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, pasó a ser igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de US\$ 100,000,000 (cien millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2019 se autorizó mantener el remanente del plan de recompra aprobado en 2018, que a la fecha de la asamblea tenía un saldo por ejercer de US\$ 48,461,876 (cuarenta y ocho millones cuatrocientos sesenta y un mil ochocientos setenta y seis) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, se autorizó una ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, será igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de US\$ 75,000,000 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasa la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

***Ventas significativas de nuestras Acciones podrían causar una disminución en el precio de dichas Acciones.***

El precio de mercado de nuestras Acciones podría caer significativamente si un número importante de nuestras Acciones son ofrecidas o si el mercado tiene expectativas de que dichas ventas ocurran.

***Las ofertas futuras de valores con derechos preferentes a nuestras Acciones podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y podrían afectar adversamente el precio de mercado de, y diluir el valor de nuestras Acciones.***

Si decidimos emitir instrumentos de deuda en el futuro con derechos preferentes a nuestras Acciones o de otra forma incurrir en deuda, los términos de dichos instrumentos de deuda o financiamientos podrían imponer sobre nosotros obligaciones que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad de hacer distribuciones a nuestros accionistas. Adicionalmente, cualesquier valores convertibles o intercambiables que emitamos en el futuro podrían tener derechos preferentes o gozar de privilegios, incluyendo respecto del pago de dividendos o distribuciones, superiores a los titulares de nuestras Acciones y que podrían resultar en una dilución del valor de nuestras Acciones. Debido a que nuestra decisión de emitir valores o incurrir en deuda en el futuro dependerá de condiciones de mercado y otros factores que están fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, tiempo o naturaleza de cualquier oferta o financiamiento futuro, que pudiera tener como efecto reducir el precio de mercado de nuestras Acciones y diluir el valor de nuestras Acciones.

---

## Otros Valores:

Otros valores

A la fecha del presente Reporte Anual, Vesta declara que no tiene valores adicionales a las Acciones inscritos en el RNV o listados en otros mercados.

Asimismo, Vesta declara que, a partir de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el pasado 19 de julio de 2012, la oferta pública de Acciones subsecuente llevada a cabo el 26 de junio de 2013 y la oferta pública de Acciones llevada a cabo el 28 de enero de 2015 ha entregado, en forma completa y oportuna, los reportes que la legislación mexicana le requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

### Cambios Significativos a los Derechos de los Valores Inscritos en el Registro

En relación con las Acciones representativas del capital social de Vesta que se encuentran inscritas en el RNV y que cotizan en la BMV con la clave de pizarra "VESTA", Vesta ha cumplido y observado todas las obligaciones contenidas en los títulos que documentan dichas Acciones. Desde la inscripción de las Acciones en el RNV no ha habido modificaciones significativas a los derechos de los valores inscritos en el Registro.

A la fecha de este Reporte Anual, Vesta no ha llevado a cabo ninguna emisión o modificación de cualquier otra clase de valores.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

### Destino de los fondos

A la fecha de este Reporte Anual, Vesta está aplicando los recursos obtenidos tanto de la oferta pública inicial de las Acciones llevada a cabo el 19 de julio de 2012, de la oferta pública subsecuente de fecha 26 de junio de 2013 y de la oferta pública subsecuente de fecha 28 de enero de 2015, en los siguientes rubros:

- aproximadamente 94.8% de los recursos netos invertidos han sido aplicados a la construcción y desarrollo de Edificios a la Medida o Edificios Inventario en las regiones en las que operamos; y
- aproximadamente 5.2% de los recursos netos invertidos han sido aplicados a adquisiciones de inmuebles o reservas territoriales para continuar nuestro crecimiento.

El destino de los fondos obtenidos por Vesta en las ofertas públicas de las Acciones antes señaladas, ha sido el que se especificó en los prospectos de colocación elaborados para dicho fin, sin que haya habido variación de ninguna clase

---

## Documentos de carácter público:

---

### Documentos de carácter público

Vesta ha entregado a la CNBV y a la BMV el presente Reporte Anual y la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo documentación corporativa, estados financieros y demás documentación relativa a la Emisora, la cual podrá ser consultada en la página de internet de la CNBV [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de internet [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Adicionalmente, este Reporte Anual se encuentra a disposición de los inversionistas en nuestra página electrónica de internet [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación referida en el párrafo anterior solicitándola por escrito a la atención de María Fernanda Bettinger, quien es la persona encargada de las relaciones con los inversionistas y podrá ser localizada en las oficinas de Vesta ubicadas en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, piso 28, Col. Bosques de las Lomas, Ciudad de México, en el teléfono +52 55-5950-0070 o mediante correo electrónico a la dirección [mfbettinger@vesta.com.mx](mailto:mfbettinger@vesta.com.mx).

Los documentos de carácter público que Vesta está obligada a entregar, especificando la fecha en la cual deberán ser entregados, son los siguientes:

**Información Anual**

El tercer día hábil inmediato siguiente a la fecha de celebración de la asamblea general ordinaria anual de accionistas se entrega: (i) el informe del consejo de administración presentado a la asamblea referida, en el cual se hace referencia a las políticas contables de mayor importancia adoptadas para la elaboración de los estados financieros de la Emisora, así como a la forma y términos en que dichas políticas fueron analizadas y adoptadas, (ii) los estados financieros anuales acompañados del dictamen de auditoría externa, (iii) la comunicación suscrita por el secretario del Consejo de Administración respecto del estado de actualización que guardan los libros de actas de asambleas de accionistas, sesiones del Consejo de Administración, de registro de acciones y de registro de aumentos y disminuciones de capital social, (iv) el documento suscrito por el auditor externo a que se refiere el artículo 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores y (v) demás informes a que se refiere el artículo 28 fracción IV de la LMV y la Circular de Auditores.

**A más tardar el 30 de abril de cada año**

Se entrega a las autoridades correspondientes el Reporte Anual correspondiente al ejercicio social inmediato anterior, suscrito por el Director General, los titulares de las áreas de finanzas y jurídica o sus equivalentes, así como el representante o apoderado de la persona moral que proporcione los servicios de auditoría externa y por el Auditor Externo (cuando se trate de información relativa a los estados financieros dictaminados).

**Información Trimestral**

Dentro de los 20 días hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los primeros tres trimestres del ejercicio social y dentro de los 40 días hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, se entregan los estados financieros internos acompañados de una constancia suscrita por el Director General y los titulares de las áreas de finanzas y jurídica.

**Eventos relevantes**

Vesta ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación aplicable le requiere sobre eventos relevantes, los cuales a la fecha de este Reporte Anual son:

**2019**

El 22 de abril de 2019, la Compañía anunció la firma de un contrato definitivo de venta de un portafolio de propiedades industriales equivalentes a 1.6 millones de pies cuadrados por un total de US\$ 109.3 millones, excluyendo gastos transaccionales e impuestos. El portafolio consistió en ocho propiedades industriales, 60% ubicadas en Querétaro (960,078 pies cuadrados) y 40% en Toluca (629,198 pies cuadrados). El cap rate combinado del portafolio es de 7.1%.

El 6 de mayo de 2019, la Compañía anunció la finalización de la venta del portafolio antes mencionado.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció el prepago de su crédito sindicado de US\$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021, utilizando recursos propios de la empresa. Como resultado del prepago de este crédito, Vesta no tendrá vencimientos mayores de deuda hasta 2026. De igual forma anunció una colocación privada no garantizada de doble tramo por US\$ 85 millones y se firmó cartas de compromiso para recibir fondos adicionales de un crédito sindicado no garantizado y un crédito revolvente de US\$ 80 millones y US\$ 125 millones, respectivamente. Las Notas han sido clasificadas con BBB- por Fitch Ratings y consisten en un tramo no amortizable a 10 años de US\$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de US\$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas. Con respecto al crédito sindicado, es un préstamo sin garantía de US\$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés de Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de US\$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base.

El 19 de septiembre de 2019, la Compañía anunció su inclusión al índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el periodo 2019-2020. Vesta es una de las cinco compañías de bienes raíces reconocidas por su excelencia en materia ambiental, social y gobierno corporativo; un reflejo del fuerte compromiso de Vesta con las mejores prácticas mundiales. El índice SJDJ MILA Pacific Alliance está diseñado para medir las mejores empresas de su clase que cotizan en la bolsa de valores de México, Chile, Colombia y Perú de los miembros del S&P MILA Pacific Alliance Composite que cumplen con ciertos criterios de sustentabilidad, Incluyendo el mejor desempeño en materia ambiental, social y de gobierno corporativo en comparación a empresas de la misma industria.

**2018**

El 10 de enero de 2018, la Compañía anunció la compra de instalaciones industriales equivalentes a 13,316 m<sup>2</sup> de área bruta rentable (ABR) por una inversión total de US\$8.1 millones. La Compañía arrendó exitosamente las instalaciones mediante la firma del contrato a 10 años denominado en dólares estadounidenses con Smurfit Kappa Group, plc., empresa líder en europea en el sector de paquetería de cartón corrugado y líder mundial en

la industrial de paquetería de papel. La Compañía también ha invertido US\$2.0 millones en la compra de reserva territorial colindante con un potencial de desarrollo de 8,560 m<sup>2</sup> de SBA. La propiedad completa, incluyendo el desarrollo potencial en la tierra colindante, aportará un SBA total de 21,877 m<sup>2</sup> y se estima que generará una renta anual aproximada de US\$1.4 millones, cuando esté completamente estabilizada, por una inversión estimada adicional de aproximadamente US\$ 3.1 millones.

El 22 de marzo de 2018, la Compañía anunció el nombramiento de dos nuevos miembros del Consejo de Administración: el Sr. Thomas McDonald, socio y fundador de Jaguar Growth Partners y el Sr. Craig Wieland, Presidente de The Wieland Corporation y previamente miembro suplente del Consejo de Administración de Vesta; así como el nombramiento de un nuevo miembro suplente: el Sr. Douglas Arthur, Presidente y CEO de SENTRE. La compañía también firmó una extensión por US\$26.6 millones de un crédito garantizado existente con MetLife.

El 5 de abril de 2018, la Compañía anunció la celebración del Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio y de Administración número CIB/2962 el pasado 21 de marzo de 2018 (el "Fideicomiso") y la transferencia de acciones a dicho Fideicomiso. El Fideicomiso tiene por objeto instrumentar el programa de incentivos a largo plazo (el "Programa de Incentivos") en beneficio de los ejecutivos de Vesta, previamente aprobado por el Consejo de Administración y por la Asamblea General de Accionistas. El efecto contable del Programa de Incentivos ha sido debidamente reflejado dentro de los estados financieros auditados y consolidados de Vesta desde su implementación.

El 26 de abril de 2018, la Compañía anunció que el Consejo de Administración nombró a Lorenzo Manuel Berho Corona como su Presidente Ejecutivo de tiempo completo con la facultad otorgada en la Asamblea de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018. En conjunto, el Consejo de Administración nombró a Lorenzo Dominique Berho Carranza, quien en su momento fungía como COO, como CEO de la Compañía. El Sr. Berho Carranza asumió el cargo el 1 de agosto de 2018.

El 31 de mayo de 2018, la Compañía anunció la firma de un contrato de crédito no garantizado con Prudential Insurance Company y sus afiliadas por un monto de US\$90 millones. El contrato de crédito no garantizado consiste en un tramo no amortizable de US\$45 millones con vencimiento a 7 años y tasa de interés fija semestral de 5.50% y otro tramo no amortizable de US\$45 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés fija semestral de 5.85%. Los recursos serían aplicados al fondeo del plan de crecimiento Vesta Visión 20/20.

## 2017

Durante el cuarto trimestre del año, la Compañía adquirió un portafolio de 1.3 millones de pies cuadrados por una inversión total de US\$ 73.4 millones incluyendo gastos de cierre. La Compañía también firmó un contrato de crédito garantizado por US\$ 118 millones con MetLife con un vencimiento a noviembre 2027. Y anunció la guía para el año 2018, esperando crecer sus ingresos entre 18% y 20% con un margen de ingreso operativo (NOI) por arriba de 95% y un margen UAFIDA de 83%, manteniendo el enfoque en su récord de excelencia operacional.

El 22 de septiembre de 2017, la Compañía anunció la emisión exitosa de un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US 125 millones. Las Notas recibieron una calificación de BBB- por Fitch Ratings y consisten en un tramo no amortizable de US\$65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las Notas se colocaron entre un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado.

Durante el segundo trimestre, la Compañía anunció que Jaguar Growth Partners ("Jaguar"), una firma privada de gestión de inversiones centrada en bienes raíces en mercados de crecimiento global, adquirió una participación minoritaria estratégica del 5.0% en Vesta.

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

Historia y desarrollo de Vesta

#### **Información General**

En 1998 iniciamos operaciones como una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes mexicanas. En el 2001, adquirimos una sociedad denominada QVC III, S. de R.L. de C.V., constituida en 1996, en la cual nos fusionamos, a fin de concluir una adquisición de manera eficiente. Después de dicha fusión, nuestros accionistas controladores controlaban a la entidad fusionante y cambiamos la denominación social de la sociedad fusionante a Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V. a fin de preservar nuestra identidad corporativa. Con fecha 29 de abril de 2011, nos fusionamos con CIV Real Estate, S. de R.L. de C.V.; dicha fusión surtió efectos el 11 de mayo de 2011. Con fecha 31 de mayo de 2011 nos transformamos en una sociedad anónima de capital variable, transformación que surtió efectos el 4 de julio de 2011. Con fechas 23 de septiembre de 2011 y 26 de octubre de 2011, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobó la reforma de nuestros estatutos sociales para cumplir con las disposiciones aplicables en la LMV, la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil (con el fin de cumplir con la legislación mexicana aplicable), y la modificación de nuestra denominación social a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Con fecha 16 de febrero de 2012, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobaron cambios adicionales a nuestros estatutos sociales para cumplir con los requerimientos de la CNBV. Una copia de nuestros estatutos sociales, según fueron modificados, ha sido presentada a la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la BMV, así como en su página de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

Nuestro domicilio social se encuentra en la Ciudad de México y nuestras oficinas principales en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Bosque de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, 05120, Ciudad de México.

#### **Antecedentes**

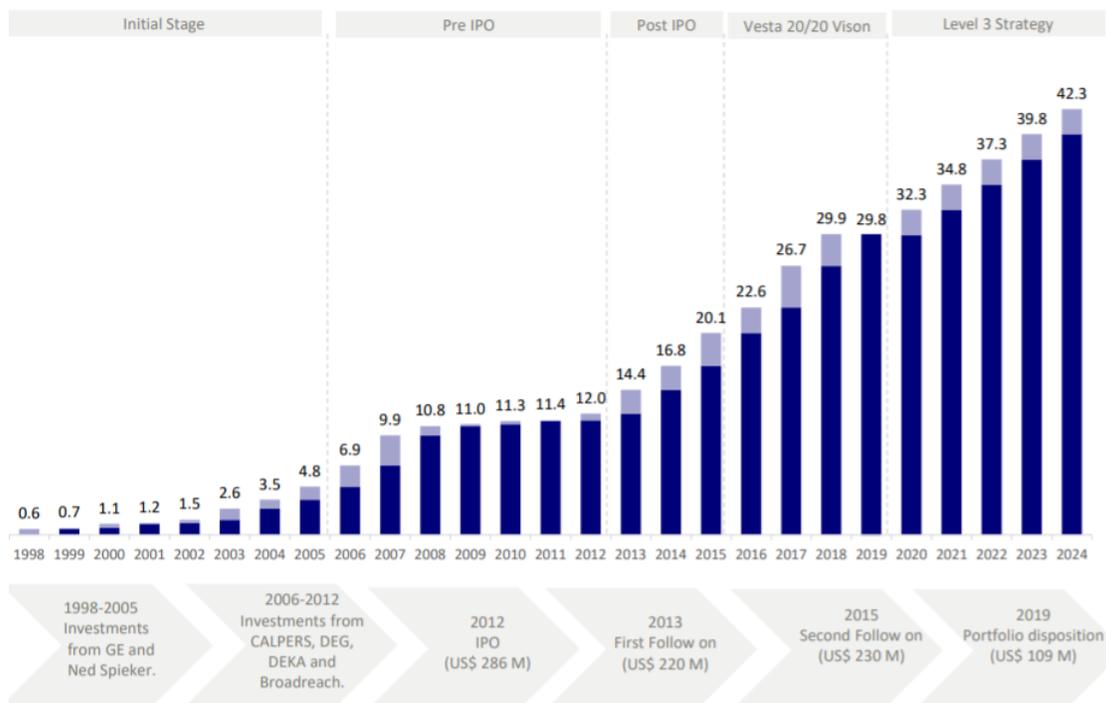
Lorenzo Manuel Berho Corona, nuestro fundador, creó en 1981 una empresa de construcción. Entre sus principales clientes se encontraban: Volkswagen, Bosch, Krupp, Kimberly Clark, SKF, Brose, Lear y Dart Container. Las utilidades de dicha compañía permitieron a sus accionistas iniciar un negocio inmobiliario que dio nacimiento a "Vesta", nombre comercial de la sociedad con la cual iniciamos operaciones. Junto con algunos socios de Estados Unidos y con un financiamiento otorgado por GE Capital Corporation en 1999 empezamos a implementar una estrategia enfocada en el desarrollo de Edificios Multi-inquilinarios y Edificios a la Medida en el centro de México.

Nuestra historia ha sido marcada por acontecimientos importantes que han contribuido de manera significativa a nuestro crecimiento:

- Durante el 2001 adquirimos dos centros de distribución en los cuales Nestlé es arrendatario. El primero está ubicado en Toluca, Estado de México y el segundo, en Lagos de Moreno, Jalisco. Cuando los adquirimos, cada uno tenía aproximadamente 45,000 metros cuadrados y eran los más grandes dentro de nuestra cartera. Al 31 de diciembre de 2019, el periodo restante del arrendamiento para los dos edificios es de 5.1 años y la SBA de cada uno de ellos es de aproximadamente 75,814 y 91,036 metros cuadrados, respectivamente.
- La combinación de condiciones favorables en el mercado de inmuebles industriales en México y los requerimientos de capital de esta industria nos motivaron a buscar nuevas fuentes de capital para financiar nuestros planes de expansión. En el 2004, CalPERS y JLL adquirieron una participación en nuestro capital social. Ambos socios vendieron su participación accionaria en 2006. La inversión de estas sociedades nos permitió alcanzar nuestros objetivos de crecimiento y fortalecer nuestras prácticas de gobierno corporativo.
- En 2006, DEG, uno de los bancos de desarrollo de mercados emergentes basado en Europa y parte de la estatal KfW Bankengruppe, invirtió en Vesta.
- En 2007, un fondo de inversión en inmobiliaria denominado Broadreach (conformado por el equipo directivo que formaba parte de Spieker Properties) se convirtió en nuestro socio.
- En 2007, DEKA, uno de los administradores de fondos inmobiliarios más grandes de Alemania, se convirtió en nuestro socio.

- En 2007, fuimos seleccionados entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales para desarrollar el PAQ, en el que actualmente operan Bombardier y Grupo Safran, entre otros. Este parque ha marcado el surgimiento de México como un importante país proveedor y fabricante de la industria aeroespacial.
- El 19 de julio de 2012, Vesta realizó la oferta pública inicial de las Acciones en la BMV a un precio de colocación de Ps.\$19.0 por cada una las acciones objeto de la oferta. La oferta pública primaria, la opción de sobreasignación en México, la oferta internacional, su opción de sobreasignación y el capital existente totalizaron 392,878,351 acciones, las cuales se encuentran inscritas en el RNV.
- El 26 de junio de 2013, Vesta realizó una oferta pública subsecuente de Acciones en la BMV a un precio de colocación de Ps.\$22.50 por cada una las acciones objeto de la oferta. La oferta pública primaria, la opción de sobreasignación en México, la oferta internacional, su opción de sobreasignación y el capital existente a dicha fecha totalizaron 507,452,012 acciones, las cuales se encuentran inscritas en el RNV.
- En 2013, Vesta suscribió con Nissan un contrato de fideicomiso por medio del cual Vesta adquirió los derechos para desarrollar una serie de edificios industriales que conformarán el DSP, que es el parque industrial que alberga a la cadena de suministro de Nissan junto a su nuevo complejo en Aguascalientes. A Vesta le fueron otorgados dichos derechos por 25 años. Posteriormente, a través de un convenio modificatorio celebrado entre Vesta y Nissan a fines del 2013, se amplió el plazo del fideicomiso de 25 a 40 años, y se suscribieron los primeros 5 contratos de arrendamiento respecto de los edificios industriales a ser desarrollados en el DSP. De ésta forma, en conjunto suman una superficie bruta arrendable de 153,870 metros cuadrados. Este desarrollo constituye nuestro segundo Parque a la Medida, y contribuye a la consolidación de Vesta dentro del sector automotriz en México.
- El 28 de enero de 2015, llevamos a cabo un seguimiento de la oferta pública de 124,274,237 acciones ordinarias a un precio de Ps.27.00 por acción.
- En febrero 2015, fuimos seleccionados para convertirnos en miembros del Índice de Sustentabilidad de Bolsa Mexicana de Valores, que toma en cuenta los estándares internacionales en las áreas de desempeño ambiental y social, gobierno corporativo, accionistas, cadena de suministro y productos, entre otras.
- El 10 de marzo de 2015, celebramos un nuevo contrato de crédito con MetLife. El crédito de 47.5 millones de dólares fue firmado por siete años con la tasa de interés fija de 4.35%. Durante los primeros tres años y medio el servicio de la deuda comprendía únicamente intereses, posteriormente los pagos mensuales incluirían la amortización del principal y los intereses correspondientes.
- En octubre de 2015, recibimos el Premio Nacional de Logística otorgado por “Soy Logístico y la Secretaria de Economía” por innovación en el desarrollo de DSP en Aguascalientes.
- El 1 de diciembre de 2015 Vesta firmó un acuerdo maestro de arrendamiento con TPI Composites, S. de R.L. de C.V. (“TPI”) para desarrollar un complejo de dos edificios industriales en Ciudad Juárez. El área rentable total para este desarrollo será aproximadamente de 55,776 m<sup>2</sup> (660,366 ft<sup>2</sup>) dividida en dos edificios de igual tamaño. El plazo del contrato de arrendamiento será de 10 años. La renta estabilizada de este desarrollo será de aproximadamente US\$ 386,000 por mes. El desarrollo de este proyecto implicará una inversión total por parte de Vesta de alrededor de US\$ 44.4 millones.
- El 29 de julio de 2016, Vesta pago su deuda por US\$ 295.8 millones representando el 100% de su deuda con vencimiento en 2016. Como resultado, Vesta redujo su costo de deuda por aproximadamente 300 puntos base y extendió el plazo promedio a aproximadamente 6 años.
- El 22 de septiembre de 2017, la Compañía anunció la emisión exitosa de un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$ 125 millones. Las Notas recibieron una calificación de BBB- por Fitch Ratings y consisten en un tramo no amortizable de US\$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las Notas se colocaron entre un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado.
- El 14 de diciembre de 2017, Vesta adquirió un portafolio de 1.3 millones de pies cuadrados por una inversión total de US\$ 73.4 millones incluyendo gastos de cierre. La compañía también firmó un contrato de crédito garantizado por US\$ 118 millones con MetLife con un vencimiento a noviembre 2027 garantizado por otras propiedades del portafolio de Vesta.
- El 10 de enero de 2018, Vesta adquiere y arrenda una propiedad en Tijuana equivalente a 143,337 pies cuadrados de área bruta rentable por una inversión total de US\$ 8.1 millones.
- El 22 de marzo de 2018, Vesta firmó una extensión por US\$ 26.6 millones de un crédito garantizado existente con MetLife.

- El 26 de abril de 2018, el Consejo de Administración nombró a Lorenzo Dominique Berho Carranza, quien en su momento fungía como COO, como CEO de la Compañía. El Sr. Berho Carranza asumió el cargo el 1 de agosto de 2018.
- El 31 de mayo de 2018, la Compañía anunció la firma de un contrato de crédito no garantizado con Prudential Insurance Company y sus afiliadas por un monto de US\$ 90 millones. El contrato de crédito no garantizado consiste en un tramo no amortizable de US\$ 45 millones con vencimiento a 7 años y tasa de interés fija semestral de 5.50% y otro tramo no amortizable de US\$ 45 millones con vencimiento a 10 años y tasa de interés fija semestral de 5.85%.
- El 22 de abril de 2019, la Compañía anunció la firma de un contrato definitivo de venta de un portafolio de propiedades industriales equivalentes a 1.6 millones de pies cuadrados por un total de US\$ 109.3 millones, excluyendo gastos transaccionales e impuestos. El portafolio consistió en ocho propiedades industriales, 60% ubicadas en Querétaro (960,078 pies cuadrados) y 40% en Toluca (629,198 pies cuadrados). El cap rate combinado del portafolio fue de 7.1%.
- El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció el prepagado de su crédito sindicado de US\$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021, utilizando recursos propios de la empresa. De igual forma anunció una colocación privada no garantizada de doble tramo por US\$ 85 millones y se firmaron cartas de compromiso para recibir fondos adicionales de un crédito sindicado no garantizado y un crédito revolvente no garantizado de US\$ 80 millones y US\$ 125 millones, respectivamente.
- El 19 de septiembre de 2019, la Compañía anunció su inclusión al índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el periodo 2019-2020. Vesta es una de las cinco compañías de bienes raíces reconocidas por su excelencia en materia ambiental, social y de gobierno corporativo; un reflejo del fuerte compromiso de Vesta con las mejores prácticas mundiales.
- Vesta no ha tenido participaciones en otras compañías diferentes de sus subsidiarias por los últimos tres años.



Fuente: Vesta

### Reconocimientos

Interesados en cumplir con diferentes estándares internacionales, formamos parte del Pacto Mundial desde el 2011; somos parte de las empresas que se encuentran en el IPC Sustentable de la BMV, Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance para el periodo 2019-2020 y finalmente, nos encontramos ubicados en GRESB, evaluación especializada del sector inmobiliario. De la misma manera, somos el primer desarrollador en México, en contar con la Certificación Well Building Standard, para mejorar la calidad de vida y fomentar estilos de vida saludables en los colaboradores de la compañía.

## Descripción del negocio:

Descripción del negocio

## Actividad Principal:

Actividad principal

### Modelo de Negocio

Somos una empresa desarrolladora especializada en el arrendamiento y administración de naves industriales y centros de distribución en México, con una fuerte presencia en varios mercados estratégicos (El Bajío, la Zona Metropolitana del Valle de México y la Frontera Norte) incluyendo los principales corredores logísticos y de comercio del país. Nuestros edificios están situados en zonas industriales y de distribución estratégicas, incluyendo el Estado de México, Querétaro, Baja California, Jalisco, San Luis Potosí, Guanajuato, Aguascalientes, Chihuahua, Puebla, Tlaxcala, Tamaulipas, Sinaloa, Quintana Roo, Guadalajara, Monterrey y Veracruz. Nuestra base de arrendatarios es amplia y diversificada, compuesta principalmente por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias.

### Descripción por línea de negocio

El siguiente mapa muestra nuestra presencia en México, y destaca los mercados clave y el porcentaje de SBA total que cada mercado representa al 31 de diciembre de 2019.



Fuente: Vesta

A través de nuestras naves industriales y centros de distribución ofrecemos soluciones inmobiliarias innovadoras y a la medida para responder a las necesidades de nuestros clientes, así como para adaptarnos a otras tendencias de la industria que son identificadas por nosotros (o que son generadas por nuestros clientes). Como ejemplos de nuestras soluciones a la medida, desarrollamos naves industriales y centros de distribución a través de Edificios a la Medida y Parques a la Medida, que son inmuebles, según el caso, construidos para responder a las necesidades específicas de nuestros clientes o para una industria determinada. Los ejemplos de parques a la medida que hemos desarrollado son el PAQ, diseñado para satisfacer las especificaciones de ingeniería, infraestructura e instalaciones requeridas por la industria aeroespacial y por varios participantes en la cadena de suministro aeroespacial y el DSP que fue concebido para satisfacer las especificaciones de los principales proveedores de Nissan en su planta de Aguascalientes. Además de las soluciones a la medida descritas anteriormente, también desarrollamos Edificios Multi-inquilinos, con el fin de atender la demanda inmediata de inmuebles de nuestros clientes actuales y futuros.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocado al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Desde que iniciamos nuestras operaciones, no hemos sufrido un retraso significativo, ni hemos tenido que incurrir en costos adicionales significativos en la construcción de los inmuebles que hemos desarrollado.

El desarrollo del DSP implicó una inversión por parte de Vesta de alrededor de E.U.\$ 57 millones.

En el DSP Vesta goza de los derechos de arrendamiento de los edificios ahí construidos por un plazo de 40 años. Tanto la construcción como la supervisión de los proyectos se subcontratan con terceros que cuentan con experiencia probada para este tipo de proyectos.

## **Nuestra estrategia**

### ***Enfoque en proporcionar soluciones inmobiliarias a sectores industriales clave***

Debido a la cercanía de México con el mercado estadounidense, el fortalecimiento de los corredores comerciales clave y el crecimiento de la clase media mexicana, ha surgido la necesidad de contar con una red logística de clase mundial. Estamos apoyando a las cadenas de suministro al proporcionar instalaciones modernas en estos corredores comerciales.

En el periodo comprendido entre 1990 y 2009, México fue el mayor receptor de inversión extranjera directa en la industria aeroespacial en todo el mundo, de conformidad con Aero Strategy Management Consulting. La producción y la exportación de vehículos ligeros en México ha regresado a niveles previos a la crisis económica de 2008 y 2009.

La creciente demanda por servicios de salud en Estados Unidos tendrá un impacto positivo en la industria de dispositivos médicos en México, la cual se concentra principalmente en el norte del estado de Baja California. También creemos que la industria de electrónica y electrodomésticos tienen un gran potencial debido a la competitividad de México y a la cercanía con los Estados Unidos. Actualmente, México es el mayor fabricante a nivel mundial de televisiones de pantalla plana.

Nuestro objetivo es continuar proporcionando soluciones inmobiliarias industriales a empresas multinacionales y nacionales dedicadas a (i) la distribución de productos dentro y fuera de México y (ii) manufactura para exportación o para el mercado nacional.

Dada la proximidad de México con el mercado de Estados Unidos, el fortalecimiento de los corredores de comercio claves y el acenso de la clase media mexicana, existe una creciente necesidad por mejorar las redes logísticas. Vesta está habilitando a las empresas de cadena de distribución de suministros ofreciéndoles instalaciones modernas en los corredores comerciales clave.

México es uno de los mayores receptores de IED en la industria aeroespacial y el número 12 en el ranking mundial de países productores. Las exportaciones mexicanas en 2019, de acuerdo a la FEMIA superaron los E.U.\$9.5 millones. La producción de vehículos ligeros y las exportaciones en México han estado creciendo constantemente desde 2010 y se espera que aumenten más del 50% entre 2015 y 2020, de acuerdo con IHS Global Insight. La creciente demanda de servicios de salud en los EE.UU. espera tener un impacto positivo en la industria de dispositivos médicos en México, sobre todo en la parte norte del Estado de Baja California. También creemos que la industria electrónica y aparatos electrodomésticos tienen un alto potencial de crecimiento debido a la competitividad de México y la proximidad de EE.UU. Actualmente, México es el mayor fabricante de televisores de pantalla plana en el mundo de acuerdo a un estudio.

### ***Hacer énfasis en el servicio al cliente y aumentar su satisfacción***

Consideramos el servicio al cliente como uno de los pilares más importantes del éxito de nuestra operación. Más de la mitad de nuestro crecimiento deriva de nuevas operaciones con clientes existentes. Parte fundamental de dicho crecimiento se ha logrado a través del fortalecimiento del servicio personalizado.

Hemos desarrollado encuestas de satisfacción a través de las cuales pretendemos evaluar el nivel de satisfacción de los clientes con respecto a la calidad, el diseño y el desempeño de las propiedades arrendadas, y al servicio y la capacidad de respuesta de nuestros empleados. Esta acción no sólo nos permitirá satisfacer las necesidades específicas de los clientes, sino también identificar oportunidades de crecimiento, así como nuevas líneas de negocio y su demanda por servicios de valor agregado relacionados con las propiedades que rentan.

### ***Continuar el desarrollo de Parques a la Medida***

Una de nuestras estrategias consiste en identificar agrupamientos industriales, industrias o empresas que requieran la construcción de un parque industrial específicamente diseñado a sus necesidades. En 2007, fuimos seleccionados entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales para desarrollar el PAQ. Este parque industrial es el resultado de los esfuerzos combinados del Gobierno Federal, Bombardier y el Estado de Querétaro para crear el primer cluster industrial aeroespacial en México. Nuestra participación en el desarrollo del PAQ ha sido altamente exitosa y es un factor importante de nuestra estrategia de crecimiento.

Derivado de nuestra exitosa participación en el PAQ, adquirimos conocimiento respecto de las necesidades de construcción específicas de la industria aeroespacial, incluyendo diseños y estándares de ingeniería especializados, y nos hemos posicionado como un proveedor confiable de la industria de servicios inmobiliarios de Parques a la Medida.

Mediante nuestra participación en el desarrollo del PAQ identificamos la necesidad que tienen ciertas industrias de operar en un parque industrial hecho a la medida que atienda sus necesidades específicas. En los últimos 2 años hemos desarrollado dos Parques a la Medida, el parque de proveedores secuenciados para Nissan ("Douki Seisan Park") y el parque de proveedores de BRP.

Consideramos que las empresas están reconociendo los beneficios asociados con la operación de este tipo de parques industriales, los cuales fomentan la integración de cadenas de suministro industriales. La integración de las cadenas de suministro genera importantes ventajas de eficiencia y productividad. En consecuencia, estamos enfocados en la identificación de posibles agrupamientos industriales, sectores o empresas que puedan tener la necesidad de un parque industrial adaptado a sus necesidades.

#### ***Continuar el desarrollo de nuestras prácticas corporativas enfocadas en los estándares de la responsabilidad social corporativa***

Consideramos que mediante la administración y mejora de nuestras prácticas corporativas y el impacto social y ambiental de nuestras operaciones diarias, seremos capaces de mejorar la calidad de nuestros servicios y aumentar la confianza y satisfacción de todos nuestros grupos de interés. Con base en nuestro análisis de materialidad y las buenas prácticas nacionales e internacionales del sector, es que se diseñó la Estrategia ASG de Vesta, alineada a la Estrategia de negocio Nivel 3. La cual, nos permitirá gestionar de forma integral, y en corresponsabilidad con nuestros grupos de interés, pero en especial con nuestros inquilinos y proveedores, los inmuebles de Vesta.

Para gestionar dicha estrategia con nuestros grupos de interés, contamos con un Programa de Compromiso, iniciativa que define el actuar de Vesta y de las diferentes áreas con sus respectivas audiencias, así como los compromisos específicos para mejorar el rendimiento sostenible de nuestro portafolio y actividades.

Interesados en cumplir con diferentes estándares internacionales, formamos parte del Pacto Mundial desde el 2011. Somos parte de las empresas que se encuentran en el IPC Sustentable de la BMV y Dow Jones Sustainability Index MILA. Nos encontramos ubicados en GRESB y contamos con certificaciones de CDP: Disclosure Insight Action, Ecovadis y World Confederation of Businesses. De la misma manera, somos el primer desarrollador en México, en contar con la Certificación Well Building Standard, para mejorar la calidad de vida y fomentar estilos de vida saludables en los colaboradores de la compañía.

También, como parte de la Estrategia ASG de Vesta, se establecieron indicadores ASG para nuestra operación, lo que nos permite medir y mejorar la gestión de nuestras actividades en diferentes ámbitos:

- Gestionamos indicadores ambientales en conjunto con los de nuestros inquilinos. Para lograr lo anterior, desarrollamos una cláusula verde en los contratos, en la que, en una primera fase, ellos nos comparten de forma voluntaria, la información relacionada con sus consumos de energía, agua y residuos, lo que nos permite, entre otras cosas, mejorar el desempeño ambiental del espacio arrendado.
- Evaluamos la gestión social y ambiental de nuestros principales proveedores, a través de la implementación de nuestro Manual de Construcción Sustentable y del llenado de su respectivo checklist, con el cual se miden los impactos ambientales, sociales y laborales, antes, durante y después de la obra.
- Impulsamos nuestro cumplimiento social a través de alianzas con organizaciones de la sociedad civil, academia, sociedad y autoridades locales, con quienes operamos diversas iniciativas en beneficio de las comunidades aledañas a nuestras instalaciones.
- Asimismo, buscamos la mejora continua y revisión de los compromisos para identificar el éxito de las iniciativas implementadas, o redefinir objetivos en caso de ser necesario.

En Vesta tenemos el compromiso de reducir el impacto ambiental tanto de nuestros desarrollos como de nuestras operaciones, en beneficio de nuestros inquilinos, la industria de bienes raíces industriales y la sociedad en donde operamos. Por ello buscamos reducir el impacto ecológico impulsando prácticas ecoeficientes en la construcción de nuestros inmuebles; hemos obtenido la Certificación LEED para 7.9% de nuestro portafolio.

#### ***Mantener el control de las operaciones en cada región, así como nuestros esfuerzos por conservar y atraer el talento dentro de la compañía***

Para poder llevar a cabo el plan Estrategia Nivel 3 y aprovechar las oportunidades que se nos presentan y que tenemos identificadas, necesitamos adaptar nuestra estructura interna a través de un proceso de institucionalización más sólido. Este proceso de institucionalización está fundamentado en 4 pilares que son (i) cultura y liderazgo, donde pretendemos fortalecer nuestro gobierno corporativo y nos enfocamos en el espíritu de trabajo en

un solo equipo; (ii) estructuración, a través de la cual buscamos la estructura más adecuada del equipo de dirección, incluyendo estrategias de recursos humanos o relación con clientes, así como la colaboración de todos los integrantes de la compañía en el desarrollo del negocio; (iii) procesos y sistemas, que considera la integración de sistemas de toma de decisiones (ERP, CRM) que optimicen la respuesta a las necesidades del mercado tanto en forma como en tiempo; y (iv) personas y capacidades, ofreciendo a nuestros empleados una carrera y desarrollo profesional, así como un plan de compensación para los directivos de la compañía con el objetivo de alinear los intereses.

### Actividad Principal por Línea de Negocio

La siguiente tabla presenta información relacionada con nuestra cartera inmobiliaria industrial al 31 de diciembre de 2019.

Parque	Region	SF	M2	%	Ingresos	%	Año inicio	Número de edificios	Valor Avalúo Dec 31, 2019
Exportec	Toluca	220,057	20,444.00	0.7%	979,694	0.7%	1998	3	12,077,453
T 2000	Toluca	1,069,351	99,346.01	3.6%	5,030,928	3.5%	1998	3	64,376,238
El Coecillo Vesta Park	Toluca	816,056	75,814.10	2.7%	5,059,040	3.5%	2007	1	41,950,000
Vesta Park Toluca I	Toluca	1,000,161	92,918.01	3.4%	5,007,600	3.5%	2006	5	58,470,000
Vesta Park Toluca II	Toluca	1,472,636	136,812.33	4.9%	8,136,474	5.6%	2014	6	100,347,245
VP Queretaro	Querétaro	579,864	53,871.13	1.9%	54,964	0.0%	2018	2	31,673,631
La Mesa Vesta Park	Tijuana	817,313	75,930.91	2.7%	4,089,525	2.8%	2005	16	49,140,000
Nordika	Tijuana	469,228	43,592.71	1.6%	2,101,789	1.5%	2007	2	27,091,886
El potrero	Tijuana	282,764	26,269.64	0.9%	1,424,962	1.0%	2012	2	16,175,397
Vesta Park Tijuana III	Tijuana	620,361	57,633.38	2.1%	3,204,650	2.2%	2014	3	40,640,000
Tres Naciones	SLP	960,913	89,271.70	3.2%	4,280,699	3.0%	1999	9	58,730,951
Bernardo Quintana	Querétaro	769,033	71,445.51	2.6%	2,613,244	1.8%	1998	9	34,480,000
PIQ	Querétaro	2,641,545	245,407.56	8.9%	14,610,894	10.1%	2006	15	156,906,427
Las Colinas	Silao	902,865	83,878.88	3.0%	4,108,550	2.8%	2008	7	51,125,172
Los Bravos Vesta Park	Cd Juarez	411,178	38,199.70	1.4%	1,961,771	1.4%	2007	4	22,420,000
Queretaro Aerospace Park	Querétaro Aero	2,239,173	208,025.96	7.5%	13,597,833	9.4%	2007	13	163,444,737
DSP	Aguascalientes	2,137,492	198,579.49	7.2%	11,034,865	7.6%	2013	8	132,238,265
VPT I	Tlaxcala	666,502	61,920.10	2.2%	2,767,253	1.9%	2015	4	41,171,859
SMA	San Miguel de Allende	1,193,081	110,840.87	4.0%	4,074,083	2.8%	2015	7	66,563,169
Vesta Park Puento Interior	Silao	1,079,548	100,293.28	3.6%	3,830,261	2.7%	2018	6	58,621,993
Vesta Park Juárez Sur I	Cd Juarez	918,428	85,324.76	3.1%	3,260,393	2.3%	2015	5	55,422,332
Vesta Puebla I	Puebla	573,775	53,305.44	1.9%	2,142,349	1.5%	2016	3	32,577,492
VP Lago Este	Tijuana	552,186	51,299.76	1.9%	-	0.0%	2018	2	38,535,921
Vesta Park SLP	SLP	220,668	20,500.73	0.7%	631,422	0.4%	2018	1	11,333,738
Vesta Park Aguascalientes	Aguascalientes	304,010	28,243.41	1.0%	155,026	0.1%	2019	2	16,334,257
Other		6,873,860	638,602.55	23.1%	34,956,676	24.2%	na	46	453,258,452
	Total	29,792,047.46	2,767,771.88	100.0%	139,114,944	96.4%		184	1,835,106,615
	Otros ingresos (reembolsos)				5,250,135	3.6%			-
	Total				144,365,079	100.0%			

(1) SBA Total representa la superficie bruta arrendable total de las propiedades en pies cuadrados y metros cuadrados al 31 de diciembre de 2019.

(2) El valor de avalúo excluye las reservas territoriales, así como anticipos para la compra de nuevas reservas territoriales, para desarrollos futuros con un valor de mercado de E.U.\$142.8 millones al 31 de diciembre de 2019 y el costo para concluir construcciones en proceso por E.U.\$19.0 millones.

(3) Incluye Otros Ingresos por E.U.\$ 5,250,135 que representan el 3.6% de los ingresos por arrendamiento totales al 31 de diciembre de 2019. Dichos ingresos incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

La siguiente tabla presenta información relacionada con los edificios que se están construyendo en nuestra cartera inmobiliaria industrial al 31 de diciembre de 2019.

Propiedades	Ciudad	Año de inicio de operaciones	Número de edificios	SBA Total (metros cuadrados) <sup>(1)</sup>	SBA Total (pies cuadrados) <sup>(1)</sup>	Valor de avalúo al 30 de diciembre de 2019 (E.U.\$) <sup>(2)</sup>
Q1 Exp	Juarez	2020	1	13,341	143,602	4,030,000
Q4	Juarez	2020	1	7,282	78,382	2,040,000
GDL 01	Guadalajara	2020	1	37,673	405,509	-
VP PI 03	Puebla	2020	1	12,559	135,182	-
<b>Total <sup>(1)</sup></b>			<b>4</b>	<b>70,855</b>	<b>762,674</b>	<b>6,070,000</b>

(1) Las propiedades en proceso de construcción no son una parte integrante del SBA Total. Una vez que estén terminadas formarán parte de nuestra cartera. El porcentaje de la cartera (SBA) representa el porcentaje que cada una de estas propiedades tiene sobre la cartera actual.

(2) Desarrollo de nuevos edificios sobre las reservas territoriales existentes. El SBA únicamente es de aquellos nuevos edificios que se contempla desarrollar.

(3) Año estimado de inicio de operaciones.

Consideramos que hemos creado una cartera de inmuebles industriales de alta calidad que se encuentra diversificada por tipo de activos, ubicación geográfica y base de arrendatarios, ofreciendo a nuestros accionistas una amplia gama de propiedades en todo México. Estas propiedades se encuentran en 16 estados de la República: Baja California, Chihuahua, Sinaloa, San Luis Potosí, Guanajuato, Querétaro, Aguascalientes, Jalisco, Puebla, Quintana Roo, Estado de México, Tlaxcala, Tamaulipas, Guadalajara, Monterrey y Veracruz. Todas estas propiedades están destinadas a la manufactura ligera, almacenaje y distribución.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra cartera estaba compuesta por 184 naves industriales y centros de distribución ubicados en su mayoría dentro de parques industriales, con una SBA total de 2,767,772 metros cuadrados. Nuestras propiedades industriales generaron rentas anuales de E.U.\$ 144.4 millones de dólares al 31 de diciembre de 2019 y aproximadamente 91.7% de la superficie arrendable total estaba ocupada. A dicha fecha nuestros edificios industriales estaban arrendados a 175 arrendatarios y ningún arrendatario representaba más de 5.5% de nuestros ingresos por arrendamiento, salvo TPI, que representa 5.9%.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestra cartera tenía un valor de avalúo de mercado de E.U.\$ 1,989.1 millones de dólares, de los cuales incluyen la cartera inmobiliaria en construcción con un valor de avalúo de mercado de aproximadamente E.U.\$ 23.7 millones de dólares, nuestras reservas territoriales para futuros desarrollos con un valor de avalúo de mercado de E.U.\$ 143.0 millones de dólares y el costo estimado para terminar la cartera inmobiliaria en construcción de aproximadamente E.U.\$ 19.0 millones de dólares. Esta valuación fue realizada por International Realty Valuation de México, Inc., así como Jong Lang Lasalle Incorporated y CBRE Group, Inc. en diciembre 2019 y se encuentra reflejada en nuestros estados financieros anuales consolidados auditados, preparados conforme a las NIIF, como se detalla en la Nota 9 de los mismos.

### Parque Industrial Querétaro

El PIQ fue desarrollado en 1997 y se encuentra sobre la carretera federal 57 denominada "NAFTA Highway" a aproximadamente ocho horas de la frontera con Estados Unidos. El PIQ es el primer parque industrial con Certificado de Industria Limpia y cumple con la norma mexicana de Parques Industriales. Dentro del mismo se han establecido más de 100 empresas de 15 países diferentes. Cuenta con accesos controlados, protección perimetral y vigilancia permanente.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestras propiedades industriales ubicadas en el PIQ tenían una SBA de 245,408 metros cuadrados, los cuales tenían tasa de ocupación 100%, y respecto de los cuales tenemos contratos de arrendamiento de largo plazo celebrados con cada arrendatario.

## Parque Aeroespacial Querétaro

En 2007, fuimos seleccionados, de entre un grupo de 22 empresas nacionales e internacionales, para desarrollar el PAQ. Este parque es el resultado de los esfuerzos combinados del gobierno federal, Bombardier y el Estado de Querétaro para crear el primer cluster industrial de la industria aeroespacial en México. Querétaro tiene una alta concentración de empresas de la industria aeroespacial, entre ellas, tres de mantenimiento, reparación y revisión, dos centros de investigación y desarrollo y dos centros de diseño e ingeniería, que en la actualidad generan aproximadamente 4,800 empleos. Las empresas que actualmente operan en el PAQ incluyen a Bombardier, AE Petsche, Meggitt Air Breaking Systems, Safran Landing Systems México, SAMES y Safran Aircraft Engines México, del Grupo Safran. Confiamos que el número de empresas en el PAQ seguirá creciendo y creando sinergias dentro de la cadena de suministro de la industria aeroespacial en México.

El PAQ se creó a través de un contrato de fideicomiso de fecha 12 de julio de 2007 (el "Contrato de Fideicomiso") celebrado entre el Estado de Querétaro, como fideicomitente "A", el AIQ, como participante para efectos de otorgar su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S.A. de C.V., como fideicomisario "A", y BBVA Bancomer, S.A., como fiduciario. Vesta, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, se adhirió al Contrato de Fideicomiso como fideicomitente "B" y fideicomisario "B". De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Estado de Querétaro aportó ciertos derechos sobre el terreno sobre el que se habría de desarrollar el PAQ (más no la propiedad del mismo), incluyendo los derechos para actuar como arrendador de los edificios a desarrollarse ahí, así como todos los derechos accesorios relacionados, como el derecho de construir sobre el terreno, arrendar las edificaciones que se construyan sobre el terreno y recibir las rentas correspondientes. El Estado de Querétaro también aportó los derechos sobre la infraestructura (más no la propiedad de la misma) que sería desarrollada mediante obras públicas para beneficio del PAQ. Por su parte, en términos del Contrato de Fideicomiso, Proyectos Aeroespaciales como fideicomitente aportó la construcción de los edificios a desarrollarse en el parque, así como el financiamiento necesario para la construcción, y como fideicomisario tiene el derecho de usar los derechos aportados por el estado de Querétaro, incluyendo la posibilidad de arrendar los edificios construidos en el PAQ y cobrar las rentas que se generen al amparo de dichos arrendamientos durante un determinado periodo de tiempo (aproximadamente 43 años a partir del 31 de diciembre de 2013). Lo anterior, con el fin de que Proyectos Aeroespaciales pueda recuperar su inversión en el PAQ. La vigencia del Contrato de Fideicomiso podrá ser prorrogada sujeto a la renovación de la concesión otorgada a la AIQ para operar el aeropuerto de Querétaro.

En términos del Contrato de Fideicomiso, los edificios desarrollados en el PAQ deben ser arrendados a empresas del sector aeroespacial y de industrias relacionadas. Al término del Contrato de Fideicomiso, todas las construcciones, reformas, adiciones y mejoras realizadas por Proyectos Aeroespaciales, al terreno aportado al fideicomiso (incluyendo, sin limitación, las naves industriales) se revertirán y pasarán a ser propiedad del estado de Querétaro.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestras propiedades industriales ubicadas en el PAQ tenían una SBA de 208,026 metros cuadrados, los cuales tenían tasa de ocupación 99.5%, y respecto de los cuales tenemos contratos de arrendamiento de largo plazo celebrados con cada arrendatario.

## Proyectos Aeroespaciales

Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V. es el resultado de una co-inversión celebrada entre nosotros y General Electric en 2007 para el desarrollo del PAQ.

Como se describió anteriormente, el Gobierno del Estado de Querétaro y Bombardier designaron a Proyectos Aeroespaciales conforme al Contrato de Fideicomiso como el desarrollador y fideicomisario conforme el Fideicomiso.

En diciembre de 2009, adquirimos la participación social de General Electric en Proyectos Aeroespaciales equivalente al 50.0% de dicha entidad. La adquisición fue financiada por General Electric y garantizada por los derechos de cobro derivados de los pagos de rentas del PAQ existentes a dicha fecha. Simultáneamente a dicha adquisición, Proyectos Aeroespaciales cedió ciertos derechos de cobro a otra de nuestras subsidiarias, CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V.

A la fecha, dicho crédito ha sido liquidado en su totalidad, la garantía ha sido liberada y CIV Infraestructura, S. de R.L. de C.V. fue fusionada en Proyectos Aeroespaciales.

## Douki Seisan Park ("DSP")

En julio de 2012, después de un proceso de concurso, fuimos elegidos por Nissan para fungir como desarrollador exclusivo del DSP en Aguascalientes, o parque secuenciado, que es un parque industrial diseñado para albergar a los proveedores de Nissan que por su importancia deben de estar próximos a la nueva planta de ensamble en Aguascalientes.

A la fecha se han establecidos en el DSP empresas como POSCO, proveedor de piezas metálicas, TACHI-S, proveedor de asientos, ZF uno de los mayores proveedores de sistemas en el mundo, SANOH, proveedor de sistemas de combustible, Voestalpine, proveedor de acero y otros metales para sistemas de alta tecnología, TOYOTA-TSUSHO, proveedor de ensamblajes de rin y llanta, PLASTIC OMNIUM proveedor de partes interiores,

quienes ya están alimentando las líneas de producción de las plantas de Nissan y Compas en Aguascalientes, desde los edificios que les arrendamos en el DSP. Adicionalmente tenemos presencia de Daimler quienes iniciaron operaciones en la región durante el año 2018.

El DSP se creó a través de un contrato de fideicomiso de fecha 5 de julio de 2013, el cual fue modificado a través de cierto convenio modificatorio suscrito con fecha 17 de diciembre de 2013 (el "Fideicomiso Nissan") celebrado entre el Nissan como fideicomitente y fideicomisario, Vesta DSP como fideicomitente y fideicomisario y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como como fiduciario. De conformidad con el Fideicomiso Nissan, aportó para beneficio de Vesta DSP, ciertos derechos más no la propiedad sobre un terreno adyacente a la planta A-2 de Nissan en Aguascalientes, para que Vesta DSP desarrollara, por sí o a través de los contratistas que Vesta DSP determinara, la infraestructura y los edificios industriales a ser construidos en dicho predio con el fin de darlos en arrendamiento a los proveedores estratégicos de Nissan cuyo establecimiento en dicho parque industrial sea aprobado por el comité técnico del Fideicomiso Nissan, el cual a esta fecha está conformado por representantes de NISSAN, Compass y de Vesta DSP. Como contraprestación, Vesta DSP tendrá el derecho de actuar como arrendador y percibir los ingresos por arrendamiento que deriven de los edificios industriales ahí desarrollados durante un plazo de 40 años contados a partir de julio de 2013, lo anterior, con el fin de que Vesta DSP pueda recuperar su inversión en el DSP.

Al término del Fideicomiso Nissan, todas las construcciones, reformas, adiciones y mejoras realizadas por Vesta DSP (incluyendo, sin limitación, las naves industriales ahí construidas) se revertirán y pasarán a ser propiedad de Nissan.

Al 31 de diciembre de 2019, nuestras propiedades industriales ubicadas en el DSP tenían una SBA de 198,579 metros cuadrados, los cuales tenían tasa de ocupación 100%, y respecto de los cuales tenemos contratos de arrendamiento de largo plazo celebrados con los arrendatarios.

### Diversificación Geográfica y Sectorial

Las propiedades de nuestra cartera se encuentran en 16 estados de México: Baja California, Chihuahua, Sinaloa, San Luis Potosí, Guanajuato, Querétaro, Aguascalientes, Jalisco, Puebla, Quintana Roo, Estado de México, Tamaulipas, Veracruz, Guadalajara, Monterrey y Tlaxcala. En consecuencia, consideramos que nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas es baja.

El siguiente mapa presenta la distribución de nuestra SBA en cada uno de los estados en los que tenemos edificios industriales y centros de distribución:



Fuente: Vesta

La siguiente tabla presenta un resumen de nuestra cartera inmobiliaria por estado al 31 de diciembre:

*Ejercicio terminado el 31 de diciembre de*

<b>Concepto</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
No. de inmuebles	184	184	173
Superficie Bruta Arrendable en M <sup>2</sup> (SBA)	2,767,772	2,774,789	2,482,473
Superficie arrendada en M <sup>2</sup>	2,536,673	2,547,990	2,290,512
No. de Clientes	175	172	156
No. ubicaciones (Estados)	14	12	12
Renta promedio por m <sup>2</sup> (E.U.\$/M <sup>2</sup> /Mes)	4.62	5.04	5.06
Tasa de ocupación ( % SBA)	91.7%	91.8%	92.3%

Mantenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas en las que operamos en México, lo que disminuye el riesgo. El 89.9% de los contratos están denominados en dólares americanos y los inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales. La distribución por sector, con base en nuestra SBA, de nuestros clientes representa una gran diversificación:

*Ejercicio terminado el 31 de diciembre de*

<b>Sector</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Alimentos y bebidas	8.6%	8.5%	8.7%
Automotriz	38.1%	39.0%	38.7%
Logística	11.1%	11.1%	12.1%
Aeroespacial	8.6%	8.7%	9.5%
Dispositivos médicos	2.0%	2.0%	2.2%
Plásticos	3.5%	4.1%	4.6%
Vehículos Recreacionales	6.0%	5.6%	4.9%
Otros	22.2%	21.0%	19.3%

**Diversificación de los arrendatarios**

Al 31 de diciembre de 2019, teníamos celebrados aproximadamente 288 contratos de arrendamiento; la mayoría de nuestra base de arrendatarios estaba compuesta por empresas multinacionales con altas calificaciones crediticias y un historial crediticio comprobado. Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias como la aeroespacial, de dispositivos médicos, electrónica, automotriz, logística, papelera, plásticos, alimentos y bebidas. Consideramos que tenemos una base de arrendatarios diversificada. Nuestros principales diez arrendatarios tienen arrendados aproximadamente 853,178 metros cuadrados, o 30.9%, del total de nuestra SBA y aproximadamente 34.5% de la base de rentas por monto al 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, ningún arrendatario representaba más de 5.5% de nuestra renta total anual, salvo TPI, que representa 5.9%, o de 4.1% de la SBA de nuestra cartera. Al 31 de diciembre de 2019, 89.9% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 84.7% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2019, y 80.9% de nuestros contratos estaban garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o instrumentos similares.

**Ocupación**

El índice de ocupación al cierre de 2019 fue de 91.7% calculada como porcentaje de SBA, cifra menor a la observada en 2018 principalmente por incremento de nuevos edificios inventario en proceso de estabilización.

*Ejercicio terminado el 31 de diciembre de*

<b>Región</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
Centro	94.0%	93.4%	92.0%
Bajío	87.2%	89.4%	92.1%
Baja California	96.3%	93.8%	96.6%

Juárez	98.5%	96.8%	85.3%
<b>Total</b>	<b>91.7%</b>	<b>91.8%</b>	<b>92.3%</b>

### Reserva territorial

La reserva territorial ascendió al cierre del 2019 a 4,079,961 metros cuadrados y está valuada en E.U. \$ 142.98 millones de dólares, mostrando un incremento del 54.5% en dólares respecto a los E.U.\$ 92.52 millones de dólares en el 2018.

Estado	Reservas Territoriales Totales (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del Total de Reservas Territoriales	SBA a desarrollar (m <sup>2</sup> )
San Luis Potosi	354,078	8.7%	159,335
Queretaro	955,127	23.4%	429,807
Tijuana	322,849	7.9%	145,282
Monterrey	89,609	2.2%	40,324
Cd. Juarez	67,624	1.7%	30,431
Guanajuato	311,985	7.6%	140,393
Aguascalientes	1,202,898	29.5%	541,304
Puebla	113,654	2.8%	51,144
SMA	359,557	8.8%	161,801
Guadalajara	302,580	7.4%	136,161
<b>Total</b>	<b>4,079,961</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,835,983</b>

### Contratos de Arrendamiento

Los contratos de arrendamiento que tenemos celebrados respecto de nuestras propiedades generalmente tienen una vigencia inicial de entre cinco y 15 años y dan al arrendatario la opción de renovar dichos contratos por uno o más periodos adicionales de entre tres y 15 años, sujeto a ciertas condiciones. El plazo inicial promedio de los contratos de arrendamiento, vigentes al 31 de diciembre de 2019, es de 10.0 años. A esa misma fecha, el plazo por vencer promedio de todos nuestros contratos de arrendamiento vigentes era de 4.8 años. Aproximadamente 89.9% de nuestros contratos de arrendamiento están denominadas en dólares. Las rentas son generalmente pagaderas en forma mensual, y se ajustan anualmente conforme al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos o el INPC en México, en el caso de los contratos con rentas denominadas en pesos o a un porcentaje fijo pactado en el contrato. Conforme a los contratos de arrendamiento, nuestros arrendatarios deben otorgar un depósito equivalente a uno o dos meses de renta. En general, dichos contratos prevén que nosotros somos responsables de realizar el mantenimiento estructural y responder por los vicios ocultos de los inmuebles arrendados.

Los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión conforme a la cual, de actualizarse ciertos eventos tenemos el derecho de terminar el contrato y cobrar al arrendatario todas las rentas debidas y las rentas futuras que correspondan al periodo forzoso restante del contrato de arrendamiento. Los eventos que dan lugar a la rescisión, incluyen, entre otros, el incumplimiento en el pago de la renta, abandono de las propiedades, terminación unilateral del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario o que se inicie un procedimiento de quiebra o insolvencia respecto del arrendatario.

Adicionalmente, tenemos el derecho de dar por terminados nuestros contratos de arrendamiento en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- si el arrendatario incumple con sus obligaciones de pago bajo el contrato de arrendamiento;
- si el arrendatario subarrienda o cede las instalaciones sin nuestro previo consentimiento por escrito;
- si el arrendatario lleva a cabo cualquier trabajo de construcción o modificación a las instalaciones, salvo por lo establecido en el propio contrato de arrendamiento;

- si el arrendatario utiliza las instalaciones de una forma distinta a la permitida por el contrato de arrendamiento;
- si el arrendatario incumple con cualquiera de las disposiciones del reglamento interno del parque industrial en el cual estén ubicados las instalaciones arrendadas;
- si el arrendatario obstruye, o de cualquier otra forma impide el acceso a las personas designadas por nosotros para inspeccionar las instalaciones;
- si el arrendatario viola cualquier otra obligación bajo el contrato de arrendamiento y dichas violaciones no son remediadas por más de 30 días;
- si el arrendatario está sujeto a alguna huelga o procedimiento laboral similar durante más de 60 días y la huelga laboral provoca que el arrendatario incumpla con sus obligaciones al amparo del contrato de arrendamiento;
- si cualquier gravamen es creado sobre las instalaciones o parte de ellas, o si cualquier demanda derivada de cualquier obra o instalación realizada por el arrendatario o en su nombre, es presentada; y
- si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, el arrendatario o su garante inicia cualquier procedimiento de quiebra o reorganización, y el arrendatario no puede entregar una garantía en sustitución.

Todos nuestros contratos de arrendamiento se clasifican como arrendamientos operativos, sin opciones de compra.

A diciembre de 2019, solamente ocho contratos de arrendamiento que otorgaban al arrendatario respectivo una opción para adquirir las propiedades correspondientes, a precio de mercado y solamente al vencimiento del arrendamiento de que se trate. Estos ocho contratos de arrendamiento representaban 9.1% del total de la SBA.

#### **Contratos de Arrendamiento con Nestlé**

En el año 2003, adquirimos dos centros de distribución de Nestlé, quien los utiliza para operar centros de administración, almacenaje, re empaque y distribución de sus productos. El primero está ubicado en Toluca, Estado de México, y el segundo, en Lagos de Moreno, Jalisco.

En el año 2007, convenimos con Nestlé la expansión de -cada uno de dichos inmuebles y la construcción de un edificio adicional para CPW, una empresa afiliada a ellos. Como consecuencia, al 31 de diciembre de 2019, la SBA a Nestlé es de aproximadamente 166,850 metros cuadrados representando el 6.0% de nuestra SBA total y 5.5% de nuestros ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2019.

Nestlé es nuestro cliente más grande en terminos de SBA, mientras que TPI es nuestro cliente más grande en términos de ingresos con 5.9%.

Nestlé tiene un derecho de preferencia en caso de venta, respecto de cada uno de los centros de distribución.

A partir del 1 de diciembre de 2015 Herdez tomó en arrendamiento una porción del edificio industrial de Lagos de Moreno de 64,605.2 metros cuadrados que corresponde al arrendamiento celebrado con Nestle. Al 31 de diciembre de 2017, la superficie del arrendamiento del contrato de Nestle en Lagos de Moreno era 91,035.7 metros cuadrados, mientras que la de Herdez es 5,070.36 metros cuadrados.

Durante el primer trimestre de 2017, Vesta renovó los contratos de arrendamiento de Nestlé y CPW relacionado con Nestlé por un área combinada de 166,850 metros cuadrados. Los contratos fueron extendidos por siete y ocho años, comenzando el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2024, respectivamente.

De conformidad con nuestra conciencia ambiental y nuestro plan de responsabilidad social corporativa, Nestlé, a su costa, tiene la obligación de conducir sus operaciones de tal forma que cumplan con la legislación ambiental aplicable.

Los contratos de arrendamiento celebrados con Nestlé, al igual que el resto de los contratos de arrendamiento que celebramos, incluyen (i) una cláusula de terminación por virtud de la cual, de actualizarse ciertos eventos (como falta de pago en tiempo y forma, uso de los inmuebles para fines distintos de los convenidos, subarrendamiento total o parcial de los inmuebles, incumplimiento de las disposiciones del reglamento del parque industrial en donde se encuentren ubicados los inmuebles, obras no permitidas respecto de los inmuebles, entre otros), tenemos el derecho de darlos por terminados, y (ii) el derecho de recibir, en caso de terminación, una pena económica por terminación pagada por Nestlé. Hasta en tanto no se encuentre un arrendatario sustituto que pague una renta igual o mayor a aquella vigente al momento de la terminación, la renta correspondiente, que Nestlé está obligada a seguir pagando.

### Cobranza de las Rentas

Nuestros criterios de selección de los arrendatarios son rigurosos, fijando estándares mínimos que deben cumplir los candidatos. Adicionalmente los candidatos son evaluados con un formulario de registro que requiere la entrega de documentación relativa a la capacidad financiera de los candidatos y las entidades que actuarán como garantes (a través de entidades para la protección del crédito, escrituración y registro de las propiedades con un valor superior a 12 veces la renta mensual).

Nuestra administración ha adoptado procedimientos estándar para la administración de incumplimientos y cuentas de cobro dudoso, que toman en consideración los montos por cobrar adeudados en cada cuenta de cobro dudoso y el periodo de incumplimiento. Nuestra experiencia en el sector nos ha permitido desarrollar contratos de arrendamiento con cláusulas generales e integrales cuyo propósito es mitigar el nivel de incumplimiento.

La mayoría de los contratos de arrendamiento que celebra Vesta con sus clientes establecen que los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los primeros 10 días de cada mes calendario; después de transcurrido dicho plazo, la cuenta por cobrar se considerará vencida. El 90%, 86% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2019, 2018 y 2017 respectivamente, están al corriente.

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

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan 3%, y al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar a más de 90 días representaban 7%. Al 31 de diciembre de 2017 las cuentas por cobrar a más de 90 días representaban 5%.

### Vencimiento de los Arrendamientos

Tenemos un enfoque proactivo con respecto a los arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando frecuentemente cada propiedad. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios manteniéndonos informados respecto del uso y satisfacción del espacio arrendado en las propiedades existentes, así como los proyectos de nuestros arrendatarios de expandirse o ampliar las naves industriales. También aprovechamos la experiencia de nuestros administradores en el mercado para construir relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales o nacionales, a quienes ofrecer nuevos espacios arrendables conforme estos estén disponibles.

La siguiente tabla presenta información con respecto a la fecha de vencimiento de los contratos de arrendamiento de nuestras propiedades al 31 de diciembre de 2019:

Año de vencimiento de los arrendamientos	Número de arrendamientos que vencen	Pies cuadrados de arrendamientos por vencer	Metros cuadrados de arrendamientos por vencer	Porcentaje de metros cuadrados arrendados
2020	26	1,454,511	135,129	5%
2021	36	2,267,590	210,666	8%
2022	63	4,427,353	411,315	16%
2023	41	3,901,626	362,473	14%
2024 en adelante	122	15,253,441	1,417,091	56%
<b>Total</b>	<b>288</b>	<b>27,304,520</b>	<b>2,536,673</b>	<b>100.0%</b>

### Tasas de Retención e Incrementos en las Rentas

Tenemos una alta tasa de retención con nuestros arrendatarios, ya que solamente el 8.3% del total de nuestra SBA no ha sido renovada con el arrendatario al que originalmente se arrendó. La renta en la mayoría de nuestros contratos de arrendamiento está denominada en dólares y contempla incrementos anuales conforme al Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos. Los contratos de arrendamientos cuyas rentas están denominadas en pesos contemplan incrementos anuales de conformidad con el INPC.

### Mejoras Recurrentes y Comisiones de los Arrendamientos

Los clientes que arriendan nuestros Edificios de Multi-inquilinos y Edificios a la Medida asumen la mayor parte de los costos asociados con las mejoras y los cambios estructurales de construcción para adaptarlos a sus necesidades.

Sin embargo, de vez en cuando, según el caso, realizamos inversiones para la mejora de nuestros edificios. Tenemos un presupuesto para mejoras de activo fijo de E.U.\$0.08 por pie cuadrado por año, en el caso de nuevos arrendamientos es de E.U.\$1.00 por pie cuadrado, y al momento de renovación del arrendamiento respectivo E.U.\$0.50 por pie cuadrado.

## **Actividades de Desarrollo y Adquisición**

### ***Criterio de selección de los Activos***

Además de administrar nuestra cartera de propiedades, también nos dedicamos a desarrollar nuevas propiedades y a evaluar adquisiciones potenciales. Nuestros principales funcionarios, junto con nuestros funcionarios regionales, han creado una cartera inmobiliaria diversificada con el objetivo de crear un conjunto de propiedades de alta calidad, bien ubicadas, ocupadas por arrendatarios solventes y de buena reputación. Las propiedades que escogemos desarrollar o adquirir generalmente se caracterizan por: (i) ser Edificios Clase A, de alta calidad de diseño y especificaciones de ingeniería que cumplen con las normas internacionales y permiten el uso eficiente y flexible de los edificios, (ii) contar con la participación de arrendatarios de alta solvencia y contratos de arrendamiento a largo plazo o contratos de arrendamiento a mediano plazo que puedan renovarse por periodos adicionales, y (iii) encontrarse ubicados en los corredores comerciales, agrupamientos industriales u otras zonas geográficas estratégicas. Adicionalmente, desarrollamos otras propiedades con base en características distintas, cuando el cliente lo requiere.

### ***Proceso de inversión***

Nuestro equipo administrativo ha desarrollado un proceso integral para identificar y analizar oportunidades de desarrollo y adquisición. Tenemos planeado ampliar nuestra cartera a través del desarrollo de Edificios a la Medida, Edificios Multi-inquilinos y Parques a la Medida y la adquisición de carteras de inmuebles industriales, edificios individuales, reservas territoriales y operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*). Consideramos que estamos bien posicionados para aprovechar las oportunidades potenciales de crecimiento y que nos beneficiaremos de la experiencia y capacidad de nuestro equipo administrativo de identificar, desarrollar y adquirir propiedades.

En la evaluación de una inversión particular, consideramos una gran variedad de factores, incluyendo los que se mencionan a continuación:

### ***Análisis del mercado y de la propiedad***

Nuestro equipo administrativo lleva a cabo un análisis exhaustivo de las características de la propiedad y el mercado en el que se encuentra, incluyendo:

- la dinámica económica y el entorno fiscal y marco normativo de la zona;
- el mercado regional, y la dinámica de oferta/demanda específica de la propiedad;
- las rentas en el mercado y el potencial crecimiento de las rentas;
- la densidad de la población y potencial de crecimiento;
- la existencia o proximidad a los parques industriales o de otras áreas y su acceso a las principales vías de transportación y a los puertos;
- la existencia de agrupamientos industriales o áreas geográficas en las que nuestros clientes actuales tienen o están planeando tener operaciones;
- la competencia actual y potencial de otros propietarios y operadores inmobiliarios;
- las barreras de entrada y otros factores sustentables específicos de la propiedad que representen una ventaja competitiva;
- la calidad de la construcción, diseño, y condición física del activo;
- el potencial para incrementar el rendimiento operativo y valor de la propiedad mediante una mejor administración, mejores esfuerzos de comercialización para arrendamiento o inversiones de capital;
- las tendencias del nivel de ingreso de la población; y
- la ubicación, visibilidad y accesibilidad de la propiedad.

**Auditoría**

Nuestro proceso de auditoría incluye un análisis detallado de toda la información relevante que se encuentre disponible en relación con posible adquisición. El cierre de cualquier adquisición por lo general está condicionado a (i) la obtención de las autorizaciones internas necesarias y (ii) la entrega y verificación de determinados documentos a ser proporcionados por el vendedor, incluyendo:

- planos y especificaciones;
- reportes ambientales, geológicos y del suelo;
- documentos que acrediten la titularidad de la propiedad, los gravámenes, pólizas de seguros (en su caso), de la propiedad;
- información financiera y crediticia en relación con la propiedad y sus arrendatarios; y
- contratos de arrendamiento vigentes, reportes de la cobranza de las rentas, gastos operativos, impuesto predial, y arrendamiento y renovación.

**Actividades de inversión**

Las principales actividades de inversión de la Compañía por los años 2017, 2018 y 2019 ascienden a US\$ 102.4, US\$ 114.9 y US\$ 104.5 respectivamente. Las inversiones estuvieron relacionadas principalmente a inversiones en infraestructura, adquisición de propiedades y desarrollo en las zonas de Toluca, Puebla, Tlaxcala, Tijuana, Ciudad Juárez, Querétaro, Guanajuato, Guadalajara, Monterrey y Aguascalientes entre otras. A continuación se muestra una tabla detallada por proyecto durante los tres años mencionados:

Proyecto	2017	
	Inversión	Región
DSP MT LOGÍSTICO	735,467	Aguascalientes
DSP MT MANUFACTURA	493,811	Aguascalientes
TACHIS-EXPANSIÓN	773,007	Aguascalientes
DSP-ZF	1,768,134	Aguascalientes
DSP-MFTII	2,468,522	Aguascalientes
DSP-MFTIII	4,878,235	Aguascalientes
VPAGS1-01	358,814	Aguascalientes
VPAGS1-03	473,064	Aguascalientes
DSP-INFRA	492,987	Aguascalientes
AGUASCALIENTES- INFRA	1,736,588	Aguascalientes
J-10	685,923	Juarez
J-10 EXPANSIÓN	1,899,420	Juarez
VPJ1-Q1	3,021,551	Juarez
TPI	1,916,013	Juarez
TPI-2	6,169,411	Juarez
JUAREZ-INFRA	11,648	Juarez
LM-CPW EXPANSION	912,753	Lagos de Moreno
LM-NESTLE/CPW TI's	1,371,738	Lagos de Moreno
TPI MATAMOROS	12,795,748	Matamoros
PUE-05	1,561,277	Puebla
PUE-06	694,997	Puebla
PUE-01	3,238,190	Puebla
PUEBLA-INFRA	2,199,556	Puebla

PAE-SAFRAN	5,778,317	Querétaro
PAQ-01 DAHER	54,900	Querétaro
PBQ-06 SAARGUMMI	1,521,565	Querétaro
PIQ-10	1,291,584	Querétaro
PIQ-11	544,551	Querétaro
PIQ-12	4,151,906	Querétaro
PIQ-13 NOVEM	629,717	Querétaro
PIQSA-14 NOVEM	564,680	Querétaro
VPQ1-01	2,646,309	Querétaro
VPQ1-02	2,402,578	Querétaro
QUERETARO-INFRA	4,915,993	Querétaro
SLP-05	1,959,256	San Luis Potosí
SLP-04 POLYMER	687,026	San Luis Potosí
SLP-06 VEAYANCE	185,210	San Luis Potosí
SLP-07 CONTITECH	2,179,605	San Luis Potosí
SLP-09	1,343,978	San Luis Potosí
SLP-INFRA	1,554	San Luis Potosí
SMA-01	76,162	San Miguel de Allende
SMA-02	552,572	San Miguel de Allende
SMA-03	1,654,461	San Miguel de Allende
SMA-THYSSEN	765,888	San Miguel de Allende
PI-01	408,799	Silao
PI-02	388,555	Silao
PI-08	776,871	Silao
PI-09	1,293,816	Silao
SILAO-INFRA	536,214	Silao
FLORIDO 2	809,889	Tijuana
FLORIDO 3	1,805,627	Tijuana
PACIFICO 2	5,397,716	Tijuana
TIJ-DELTA	4,560	Tijuana
TIJ-ATISA	135,693	Tijuana
VPLE1-01	933,186	Tijuana
VPLE1-02	1,508,595	Tijuana
LAGOESTE-INFRA	389,557	Tijuana
TLX-H2	411,857	Tlaxcala
TLX-H3	160,289	Tlaxcala
TLAXCALA-INFRA	297,986	Tlaxcala
TOL-S2	27,855	Toluca
TOL-S3	61,516	Toluca
TOL-S4	94,729	Toluca
TOL-S5	5,300	Toluca
TOL-S6	1,716,669	Toluca
TOLUCA-INFRA	490,235	Toluca
OXXO VERACRUZ	221,130	Veracruz
Total	<b>102,441,311</b>	

	<b>2018</b>	
<b>Proyecto</b>	<b>Inversión</b>	<b>Región</b>
J-10 EXPANSIÓN	1,119,713	Juárez
J10	568,320	Juárez
DSP-MT II	143,028	Aguascalientes
DSP-MT III	663,593	Aguascalientes
MAT-TPI	11,128,811	Matamoros
CPW Exp	1,573,074	Lagos de Moreno
Nestle LM	234,330	Lagos de Moreno
VPJ1-Q1	2,340,561	Juárez
PUE-01	2,169,902	Puebla
VPJ1-Q1 EXP	59,205	Juárez
TIJ-VPLE1-01	4,231,747	Tijuana
TIJ-VPLE1-02	3,493,101	Tijuana
VPQ-01	4,645,775	Querétaro
VPQ-02	3,304,441	Querétaro
SLP-09	3,323,567	San Luis Potosí
Pacifico II	1,767,432	Tijuana
DELTA	9,761,126	Tijuana
Delta Exp	1,722,018	Tijuana
BRP Qro Exp	768,814	Querétaro
BRP III	5,703,430	Querétaro
VPAI-01	3,230,647	Aguascalientes
VPAI-02	1,952,405	Aguascalientes
Polymer SLP 04	1,828,120	San Luis Potosí
PI-06	2,963,495	Silao
PI-07	3,604,380	Silao
SLP-01	3,120,353	San Luis Potosí
SLP-02	4,064,105	San Luis Potosí
SMA-06	3,575,603	San Miguel de Allende
BRP Exp 2 Jrz	982,991	Juárez
SMA-07	4,827,436	San Miguel de Allende
TPI CJ	2,749,882	Juárez
DSP-ZF	305,942	Aguascalientes
Contitech	770	San Luis Potosí
PIQ-Novem Exp	23,816	Querétaro
SNECMA 2	213,456	Querétaro
MT MANUFACTURA	1,066,054	Aguascalientes
RL ECI	302,010	Juárez
Q2	1,485,739	Juárez
Q3	869,173	Juárez
PI01	15,657	Silao
PI02	1,000,613	Silao
PI08	5,884	Silao
RSB	259,329	Silao
SMA01	4,919	San Miguel de Allende

SMA03	197,372	San Miguel de Allende
VPPUE01	2,287,037	Puebla
PUE05	400,725	Puebla
PUE06	129,510	Puebla
ALLEN	268,420	San Luis Potosí
PUE02	12,275	Puebla
PAQ35	1,374,020	Querétaro
SAFRAN COMPOSITE ALBANY	1,605,815	Querétaro
PIQSA 10	175,895	Querétaro
VPQ03	9,900	Querétaro
VPQ04	7,275	Querétaro
ATISA	11,031,702	Tijuana
IMPERIAL TOY	18,320	Tijuana
VPTLX02	17,654	Tlaxcala
VPTLX03	147,670	Tlaxcala
VPTLX04	1,112	Tlaxcala
<b>Total</b>	<b>114,859,469</b>	

**2019**

<b>Proyecto</b>	<b>Inversión</b>	<b>Región</b>
CDJ-VPJI-8A	639,236	Juárez
DSP-MT II	54,211	Aguascalientes
DSP-MT III	48	11,5 Aguascalientes
PIQSA-12	193,109	Querétaro
MAT-TPI	2,366,539	Matamoros
Nestle LM	140,619	Lagos de Moreno
VPJ1-Q1	2,822,466	Juárez
VPPUE01	1,913,849	Puebla
TIJ-VPLE1-01	1,300,828	Tijuana
TIJ-VPLE1-02	425,524	Tijuana
VPQ-01	194,174	Querétaro
VPQ-02	1,661,743	Querétaro
SLP-09	638,463	SLP
Pacifico II	1,077,170	Tijuana
Delta Exp	1,667,240	Tijuana
BRP Exp 2		Querétaro

	1,957,089	
BRP Exp 2 Jrz + Proyecto global	4,046,539	Juárez
AGS-VPAL-001	839,360	Aguascalientes
AGS-VPAL-002	675,287	Aguascalientes
Polymer SLP 04	178,600	SLP
PI-06	2,183,712	Silao
PI07	1,568,584	Silao
VPSLP01	829,643	SLP
SLP-02	3,658,351	SLP
SMA06	878,891	SMA
SMA-07	1,826,169	SMA
PIQ-Novem Exp	25,362	Querétaro
SNECMA 2	838,171	Querétaro
Manufactura 1	87,408	Aguascalientes
CDJ-VPRL-6A	31,335	Juárez
VPJUQ2	4,140,876	Juárez
VPJUQ3	1,991,809	Juárez
GTO-PTO-2	14,601	Silao
RSB Exp	646,263	Silao
SMA-VPSMA-3A	674,008	SMA
PUE03	127,528	Puebla
PUE05	123,634	Puebla
PUE06	132,730	Puebla
ALLEN	82,374	Puebla
QRO-PAQ-35A	881,886	Querétaro
IMPERIAL TOY	18,599	Tijuana
VPTLX02	1,802	Tlaxcala
TLX-VPTI-3A	47,805	Tlaxcala
TLX-VPTI-4A	400	Tlaxcala
VPSL03	5,562,081	SLP

Infra Aurora	6,463,526	Querétaro
Infra Ags	3,384,195	Aguascalientes
Infra Juarez	2,129,169	Juárez
Infra Lagoeste	1,441,870	Tijuana
Infra SLP	1,677,497	SLP
INFRA DSP	252,052	Aguascalientes
INFRA VPPI	133,286	Silao
INFRA PUE	277,949	Puebla
Alamar	2,139,409	Tijuana
Naucalpan Hub	1,651,153	NAUCALPAN
SNECMA	295,590	Querétaro
TIJ-VPTIII-024-F3AB	231,052	Tijuana
PI03	44,774	Silao
EXPANSIÓN Q1	1,110,599	JUÁREZ
ALAMAR 01	3,128,955	TIJUANA
VPPU03	1,203,141	PUEBLA
VPJU Q4	1,103,997	JUÁREZ
Terreno Guadalajara	21,586,155	Guadalajara
Terreno Tlalnepantla	24,291	VM
Terreno Tecolote	100,132	Tijuana
Terreno Monterrey Apodaca	7,004,683	Monterrey
QRO-PIQ-41	12,042	Querétaro
INFRA TLAX	11,544	Tlaxcala
INFRA VPTI	30,294	Toluca
EDIFICIO 4	36,548	GUADALAJARA
Terreno Guadalupe	8	1,98 Monterrey
Terreno Tijuana	1,116	Tijuana
VM-SP2-2A	7,757	Querétaro
	<b>104,662,378</b>	

### **Estrategia de Arrendamiento de las Propiedades y Servicio al Cliente**

Administramos nuestros inmuebles con el fin de crear un ambiente que respalde totalmente los negocios y actividades de nuestros arrendatarios. Para dichos efectos, llevamos a cabo nuestras funciones operativas y administrativas, incluido el arrendamiento, desarrollo, adquisición, procesamiento de datos, negociación de permisos, finanzas y contabilidad. Por lo general, subcontratamos a terceros para realizar ciertas funciones de mantenimiento, jardinería, barrido, plomería y electricidad. Tenemos un enfoque proactivo en nuestra administración de las propiedades, manteniendo contacto regular con los arrendatarios y realizando visitas frecuentes a cada propiedad. Como parte de la administración de nuestras propiedades, los responsables de la administración de las propiedades ("*asset managers*") monitorean detalladamente el desempeño general de cada propiedad y de sus arrendatarios, así como los cambios en los mercados locales o regionales. Respecto de cada propiedad contamos con una estrategia de arrendamiento prevista en nuestro plan de marketing y asignamos un presupuesto para dicha propiedad que considera el mercado local en que se ubica, y las condiciones económicas e industriales de dicho mercado. Los *asset managers* son responsables principalmente de (i) llevar a cabo todas las actividades necesarias para garantizar la renovación de nuestros contratos de arrendamiento, y (ii) aprovechar nuestro conocimiento del mercado, al familiarizarse con nuestros arrendatarios actuales, así como con potenciales arrendatarios locales, regionales y nacionales que podrían llegar a formar parte de nuestra base de clientes.

Nuestros administradores y funcionarios buscan optimizar los flujos de efectivo de nuestras propiedades mediante el arrendamiento de los espacios desocupados, el incremento de las rentas de los contratos vigentes cuando se prevea una revisión o aumento, y la negociación de nuevos contratos de arrendamiento para reflejar los incrementos en las tasas de las rentas.

### **Subcontratación de servicios de construcción y otros servicios relacionados**

Siendo una empresa desarrolladora, subcontratamos todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería y administración de proyectos y trabajos relacionados de terceros. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos a los mejores contratistas y proveedores de servicios, quienes son seleccionados mediante un proceso de la adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera tratamos de mitigar el riesgo del contratista y de fomentar la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una mejor calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros.

Elegimos a nuestros subcontratistas con base en ciertos criterios específicos: amplia experiencia y reconocida reputación en la elaboración de trabajos de construcción similares a los que requerimos, buena relación con los proveedores, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzadas, alto nivel de rigor técnico y calidad y entrega puntual de los desarrollos. Nuestros contratos con estas empresas de construcción, diseño e ingeniería están en términos y condiciones de mercado y fijamos la contraprestación de dichas empresas como un porcentaje predeterminado del costo total de la obra o servicio a prestarse. Para garantizar la transparencia en el proceso de selección, de nuestros contratistas, nuestros equipos de ingeniería y administración internos elaboran y organizan un proceso de licitación que evalúa el precio, tiempo estimado para completar el proyecto y la calidad técnica de los participantes. En la construcción de nuestras naves industriales tratamos de utilizar materiales y tecnologías que nos permitan ofrecer soluciones rápidas, creativas, económicas y de alta calidad a nuestros clientes. Supervisamos todo el proceso de construcción para sistematizar la producción, maximizar la productividad, minimizar el desperdicio de materiales y garantizar la calidad de las naves.

### **Monitoreo del Proceso de Construcción**

El proceso de construcción de las naves industriales y los centros de distribución que desarrollamos, es monitoreado internamente por nuestros ingenieros, quienes buscan anticipar cualquier problema en el proceso con el fin de reducir los costos de reconstrucción y garantizar la terminación oportuna del desarrollo. Además, generalmente, contratamos a un gerente de proyecto externo que controla los procesos de licitación, costos, plazos y calidad técnica de la construcción de nuestras naves industriales.

### **Seguros**

Contratamos y mantenemos pólizas de seguros respecto de nuestras propiedades con coberturas diversas, incluidas, responsabilidad civil, daños por terremotos, inundaciones e interrupción del negocio. Consideramos que las coberturas de nuestros seguros son consistentes con las que mantienen las empresas de nuestra industria en México.

Consideramos que nuestras propiedades están debidamente aseguradas. Sin embargo, hay ciertos riesgos respecto de los cuales no tenemos contratada cobertura, incluyendo pérdidas por causas de fuerza mayor, actos de guerra y actos de terrorismo o disturbios sociales, que generalmente no se aseguran porque no se considera económicamente viable o prudente hacerlo. En caso de que se actualice, con respecto a una o más de nuestras propiedades, una pérdida por un riesgo no asegurado o pérdidas en exceso de la cobertura que prevén nuestros seguros, podríamos experimentar una pérdida significativa en nuestro capital invertido y de rentas futuras, y estaríamos obligados a dar cumplimiento a los términos de cualquier deuda sin recurso contratada respecto de dicha propiedad. Ver la sección "Factores de riesgo relacionados con nuestro negocio, nuestra póliza de seguro no incluye todas las pérdidas potenciales".

**Descripción de los riesgos o efectos que el cambio climático pueda tener sobre el negocio de la emisora**

Por la naturaleza de la actividad principal de Vesta que es construir y arrendar inmuebles industriales, no consideramos que Vesta esté expuesta a riesgos relacionados con el cambio climático. En cuanto a nuestros clientes, éstos producen y almacenan principalmente productos industriales y mercancías no contaminantes, que consideramos no implican riesgos o efectos significativos derivados del cambio climático.

**Canales de distribución:**

## Canales de Distribución

Tenemos una base de arrendatarios amplia y diversificada, que pertenece a diversas industrias y que está ubicada en distintas zonas geográficas en las que operamos a lo largo de todo México. Nuestros clientes incluyen, entre otros, a BMW, Nestlé, Bombardier, Grupo Safran, Nissan, Bonafont (Danone), Mahle, Lear, Kraft, Ryder, Wilson Sporting Goods, Sabritas (subsidiaria de PepsiCo), Flextronics, Daewoo, TPI y Kimberly Clark. Derivado de la calidad y ubicación de nuestras propiedades, así como de nuestro enfoque de servicio al cliente, hemos construido relaciones fuertes y duraderas con muchos de ellos, que se caracteriza por una alta tasa de retención de nuestros arrendatarios, ya que solamente el 8.3% del total de nuestra SBA no ha sido renovada con el arrendatario al que originalmente se arrendó. La renta en la mayoría de los contratos de arrendamiento con nuestros clientes está denominada en dólares. Nuestros contratos de arrendamiento prevén un ajuste anual en la renta para reflejar la inflación, en Estados Unidos con referencia al *Consumer Price Index*, si están denominados en dólares, o en México con referencia al INPC, si están denominados en pesos, o con base en una tasa de incremento fijo anual acordada en el contrato. Al 31 de diciembre de 2019, 89.9% de nuestros contratos de arrendamiento estaban denominados en dólares, representando el 84.7% de nuestros ingresos por arrendamiento en este periodo y 80.9% de nuestros contratos están garantizados por las casas matrices de nuestros clientes o a través de cartas de crédito o mecanismos similares.

Una parte sustancial de nuestro negocio está enfocado al desarrollo de inmuebles industriales y subcontratamos con terceros todos los servicios de construcción, diseño, ingeniería, administración de proyectos y trabajos relacionados. Esta estrategia nos permite concentrarnos en el desarrollo y la administración de nuestros inmuebles. Utilizamos contratistas y proveedores de servicios de alta calidad que son seleccionados mediante un proceso de adjudicación de contratos derivado de licitaciones. De esta manera, tratamos de mitigar el riesgo inherente a la construcción y fomentamos la competencia entre los contratistas, lo cual se traduce en una reducción de nuestros costos, una alta calidad de nuestros edificios y la posibilidad de ofrecer alternativas competitivas a nuestros clientes actuales y futuros. Desde que iniciamos nuestras operaciones, nunca hemos sufrido un retraso significativo o hemos tenido que incurrir en costos adicionales significativos en la construcción de los inmuebles que hemos desarrollado.

La siguiente tabla muestra nuestra cartera inmobiliaria por estado del país al 31 de diciembre de 2019, número de inmuebles, número de contratos, SBA, el porcentaje de la SBA que representa cada estado, la renta anual y el porcentaje de la renta anual que aporta cada ubicación.

Estado	Número de Edificios	Número de Contratos de Arrendamiento	SBA Total (metros cuadrados)	Porcentaje de la SBA de la cartera	Renta acumulada acumuladas de 2019 (E.U.\$)	Porcentaje de la renta
Estado de México	18	30	425,334	15.37%	25,059,962	17.4%
Querétaro	39	62	578,750	20.91%	35,481,770	24.6%
Baja California	53	78	498,935	18.03%	24,404,169	16.9%
Jalisco	2	4	96,106	3.47%	4,942,824	3.4%
Guanajuato	20	35	295,013	10.66%	7,938,811	5.5%
San Luis Potosí	12	12	145,357	5.25%	4,912,122	3.4%
Chihuahua	14	19	263,157	9.51%	14,611,416	10.1%
Aguascalientes	10	26	226,823	8.20%	11,189,891	7.8%
Otros <sup>(1)</sup>	16	22	238,296	8.61%	10,573,979	7.3%
Reembolsables <sup>(2)</sup>					5,250,135	3.6%
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>288</b>	<b>2,767,772</b>	<b>100%</b>	<b>144,365,079</b>	<b>100%</b>

(1) Reembolsables incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

Desde el inicio de nuestras operaciones en 1998 hasta el 31 de diciembre de 2019, nuestros activos inmobiliarios han crecido a una tasa compuesta anual de 20.9% calculada en términos de nuestra SBA. Durante 2019, 100% del crecimiento derivó del desarrollo de nuevos proyectos. De los 2,767,772 metros cuadrados de nuestra SBA total, al 31 de diciembre de 2019, el 91.7% estaba arrendado. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, nuestros ingresos ascendieron a E.U.\$ 144.4 millones, nuestro NOI ascendió a E.U.\$ 137.1 millones y nuestro UAFIDA fue de E.U.\$ 121.4 millones. Para la definición de UAFIDA y NOI y una reconciliación de UAFIDA a utilidad bruta de operación, Ver “Glosario de Términos y Definiciones”.

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Patentes, licencias, marcas y otros contratos

### Propiedad Intelectual

Vesta es titular de las marcas y nombres comerciales que utiliza en el curso ordinario de su negocio y que se encuentran debidamente registradas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial o “IMPI”. Entre nuestras marcas se encuentran “Vesta”, “CIV Real Estate” “El Coecillo Vesta Park”, “La Mesa Vesta Park”, “Vesta Park El Potrero”, “Los Bravos Vesta Park”, “Vesta Park Toluca”, “Toluca Vesta Park”, “Techpark”, “Parque Aeroespacial Querétaro”, “Vesta Park Juárez”, “Vesta Park Tijuana”, “Vesta Park Guanajuato”, “Vesta Park Aguascalientes”, “Vesta Park Puebla”, “Vesta Park Tlaxcala”, “Vesta Park Las Torres”, “Vesta Park Rosarito”, “Megaregion Vesta Park”, “Mega Región Vesta Park”, “Vesta Park Lagoeste”, “Vesta Park Tijuana”, “Vesta Desarrollo Inmobiliario Industrial”, “Vesta Industrial Real Estate Fund”, “Vest in Class”, “Innovestteam” e “Innovating Mexico’s Industrial Platform”. Registramos dichas marcas y nombres comerciales, así como los diseños correspondientes, en diversas clases de servicios relacionados con nuestras actividades, como son: empresas inmobiliarias, negocios financieros, artículos publicitarios y otros relacionados con las actividades de nuestro negocio.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas y nombres comerciales más utilizados en el curso ordinario de nuestro negocio a la fecha de este Reporte Anual y el número de registro de cada una de ellas en el IMPI:

Solicitud	Denominación	Clas e	Solicitud	Denominación	Clas e
1040206	CIV REAL ESTATE	16	1526584	VESTA DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL	35
1040208	CIV REAL ESTATE	35	1673013	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	9
1327340	CIV REAL ESTATE	36	1673016	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	16
1327342	CIV REAL ESTATE	37	1673018	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	36
1327344	CIV REAL ESTATE	42	1673020	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	37
1327332	CIV REAL ESTATE	16	1673022	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	41
1327333	CIV REAL ESTATE	35	1673027	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	42
1327335	CIV REAL ESTATE	36	1673004	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	9
1327337	CIV REAL ESTATE	37	1673003	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	16
1327338	CIV REAL ESTATE	42	1673005	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	36
1327345	CIV REAL ESTATE	16	1673006	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	37
1327346	CIV REAL ESTATE	35	1673009	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	41
1327347	CIV REAL ESTATE	36	1673010	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	42
1327349	CIV REAL ESTATE	37	1432974	VESTA PARK EL FLORIDO I	16
1327351	CIV REAL ESTATE	42	1432970	VESTA PARK EL POTRERO	16
1004681	EL COECILLO VESTA PARK	16	1432971	VESTA PARK EL POTRERO	36
1004684	EL COECILLO VESTA PARK	36	1432972	VESTA PARK EL POTRERO	37
1327309	EL COECILLO VESTA PARK	37	1432973	VESTA PARK EL POTRERO	42
1327310	EL COECILLO VESTA PARK	42	1614945	VESTA PARK GUANAJUATO I	16

1099810EL COECILLO VESTA PARK	35 1614946VESTA PARK GUANAJUATO I	36
1004685EL POTRERO VESTA PARK	16 1614947VESTA PARK GUANAJUATO I	37
1004687EL POTRERO VESTA PARK	36 1614948VESTA PARK GUANAJUATO I	42
1099809EL POTRERO VESTA PARK	35 1673029VESTA PARK GUANAJUATO I	9
1327312EL POTRERO VESTA PARK	37 1673030VESTA PARK GUANAJUATO I	41
1327313EL POTRERO VESTA PARK	42 1672996VESTA PARK PUEBLA I	9
1736234INNOVESTEAM (Nominativa)	9 1672997VESTA PARK PUEBLA I	16
1736233INNOVESTEAM (Nominativa)	16 1672999VESTA PARK PUEBLA I	36
1736231INNOVESTEAM (Nominativa)	35 1673000VESTA PARK PUEBLA I	37
1736228INNOVESTEAM (Nominativa)	36 1673001VESTA PARK PUEBLA I	41
1736227INNOVESTEAM (Nominativa)	41 1673002VESTA PARK PUEBLA I	42
1614933INNOVESTING (nominativa)	9 1530137VESTA PARK TIJUANA III	16
1614934INNOVESTING (nominativa)	16 1530138VESTA PARK TIJUANA III	36
1614935INNOVESTING (nominativa)	35 1530139VESTA PARK TIJUANA III	37
1614936INNOVESTING (nominativa)	36 1530140VESTA PARK TIJUANA III	38
1614937INNOVESTING (nominativa)	41 1530141VESTA PARK TIJUANA III	42
1004688LA MESA VESTA PARK	16 1509252VESTA PARK TLAXCALA I	16
1099812LA MESA VESTA PARK	35 1509253VESTA PARK TLAXCALA I	36
1327315LA MESA VESTA PARK	36 1509255VESTA PARK TLAXCALA I	37
1327316LA MESA VESTA PARK	37 1509256VESTA PARK TLAXCALA I	42
1327317LA MESA VESTA PARK	42 1431275VESTA PARK TOLUCA II	16
1004693LOS BRAVOS VESTA PARK	16 1431276VESTA PARK TOLUCA II	36
1004695LOS BRAVOS VESTA PARK	36 1431277VESTA PARK TOLUCA II	37
1099808LOS BRAVOS VESTA PARK	35 1431278VESTA PARK TOLUCA II	42
1327319LOS BRAVOS VESTA PARK	37 1518305VESTA SMART PARK	16
1327320LOS BRAVOS VESTA PARK	42 68314PARK TO SUIT	36
1327291MEGA REGION VESTA PARK	16 68315PARK TO SUIT	37
1327294MEGA REGION VESTA PARK	36 1855153VESTA PARK JUAREZ	9
1327295MEGA REGION VESTA PARK	37 1855155VESTA PARK JUAREZ	16
1327296MEGA REGION VESTA PARK	42 1855156VESTA PARK JUAREZ	35
1283712MEGA REGION VESTA PARK (y Diseño)	16 1855158VESTA PARK JUAREZ	36
1283710MEGA REGION VESTA PARK (y Diseño)	36 1855159VESTA PARK JUAREZ	37
1283708MEGA REGION VESTA PARK (y Diseño)	37 1855160VESTA PARK JUAREZ	41
1327284MEGA REGION VESTA PARK VESTA	16 1855161VESTA PARK JUAREZ	42
1327287MEGA REGION VESTA PARK VESTA	36 1855162VESTA PARK LAS TORRES	9
1327288MEGA REGION VESTA PARK VESTA	37 1855163VESTA PARK LAS TORRES	16
1327289MEGA REGION VESTA PARK VESTA	42 1855164VESTA PARK LAS TORRES	35
1526586MEGA REGION VESTA PARK VESTA INDUSTRIAL REAL ESTATE FUND	35 1855165VESTA PARK LAS TORRES	36
1145007PARQUE AEROSPACIAL	36 1855166VESTA PARK LAS TORRES	37
1145287PARQUE AEROSPACIAL QUERETARO	16 1855167VESTA PARK LAS TORRES	41
1145288PARQUE AEROSPACIAL QUERETARO	35 1855168VESTA PARK LAS TORRES	42
1145290PARQUE AEROSPACIAL QUERETARO	36 1855169VESTA PARK ROSARITO	9
1145291PARQUE AEROSPACIAL QUERETARO	37 1855171VESTA PARK ROSARITO	16
484485TECHPARK	36 1855172VESTA PARK ROSARITO	35
484484TECHPARK	37 1855173VESTA PARK ROSARITO	36
1327298TECHPARK	16 1855174VESTA PARK ROSARITO	37
1327306TECHPARK	35 1855175VESTA PARK ROSARITO	41

1327308	TECHPARK	42	1855177	VESTA PARK ROSARITO	42
1004696	TOLUCA VESTA PARK	16	1914157	EL COECILLO VESTA PARK	35
1004698	TOLUCA VESTA PARK	36	1914158	EL POTRERO VESTA PARK	35
1099811	TOLUCA VESTA PARK	35	1914159	LA MESA VESTA PARK	35
1327321	TOLUCA VESTA PARK	37	1914160	LOS BRAVOS VESTA PARK	35
1327323	TOLUCA VESTA PARK	42	1914161	MEGA REGIÓN VESTA PARK	35
1614939	VEST IN CLASS (nominativa)	9	1914162	TOLUCA VESTA PARK	35
1614940	VEST IN CLASS (nominativa)	16	1914164	VESTA PARK AGUASCALIENTES I	35
1614941	VEST IN CLASS (nominativa)	35	1914165	VESTA PARK AGUASCALIENTES II	35
1614942	VEST IN CLASS (nominativa)	36	1914166	VESTA PARK EL POTRERO	35
1614944	VEST IN CLASS (nominativa)	41	1914167	VESTA PARK GUANAJUATO I	35
965677	VESTA	16	1914168	VESTA PARK PUEBLA I	35
965678	VESTA	36	1914169	VESTA PARK TIJUANA III	35
965680	VESTA	37	1914171	VESTA PARK TLAXCALA I	35
965681	VESTA	42	1914172	VESTA PARK TOLUCA II	35
307406	VESTA	36	1914173	MEGA REGIÓN VESTA PARK VESTA INDUSTRIAL REAL ESTATE FUND	35
1526580	VESTA	35	1914174	VESTA DESARROLLO INMOBILIARIO INDUSTRIAL	35
1327273	VESTA	16	1855166	VESTA PARK LAS TORRES	37
1327275	VESTA	37	2015402	INNOVESTTEAM	16
1327276	VESTA	42	116511	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	16
1327278	VESTA	16	116512	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	35
1327281	VESTA	36	116513	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	36
1327282	VESTA	37	116514	INNOVATING MEXICO'S INDUSTRIAL PLATFORM	41
1327283	VESTA	42	116515	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	16
1725935	VESTA ( Y Diseño)	35	116516	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	35
1640652	VESTA (y Diseño)	9	116517	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	36
1640653	VESTA (y Diseño)	41	116518	INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO	41
2107504	VESTA PARK LAGOESTE	9	2107512	VESTA PARK LAGOESTE	16
2107510	VESTA PARK LAGOESTE	35	2107509	VESTA PARK LAGOESTE	36
2107508	VESTA PARK LAGOESTE	37	2107507	VESTA PARK LAGOESTE	41
2107505	VESTA PARK LAGOESTE	42			
2254827	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (Y DISEÑO)	42	2255927	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	42
2254803	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	16	2255926	VESTA PARK (Y DISEÑO)	16
2254800	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	35	2255924	VESTA PARK (Y DISEÑO)	35
2254794	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	36	2255923	VESTA PARK (Y DISEÑO)	35
2254793	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	37	2255921	VESTA PARK (Y DISEÑO)	37
2254789	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	41	2255917	VESTA PARK (Y DISEÑO)	41
2254775	VESTA PARK TIJUANA (Y DISEÑO)	42	2255916	VESTA PARK (Y DISEÑO)	42
2254753	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	16	2254903	VESTA (y Diseño)	37
2254749	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	35	2254925	VESTA (y Diseño)	36
2254747	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	36	2254928	VESTA (y Diseño)	35

2254744	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	37	2254931	VESTA (y Diseño)	16
2254739	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	41	2254938	VESTA SMARTPARK (y Diseño)	41
2254737	VESTA PARK TOLUCA (Y DISEÑO)	42	2254839	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	41
2254772	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	16	2254844	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	37
2254770	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	35	2254848	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	36
2254766	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	36	2254851	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	35
2254760	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	37	2254853	VESTA PARK SAN LUIS POTOSÍ (y Diseño)	16
2254757	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	41	2254855	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	42
2254755	VESTA PARK TLAXCALA (Y DISEÑO)	42	2254860	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	41
2255983	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	16	2254862	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	37
2255982	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	35	2254863	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	36
2255981	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	36	2254864	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	35
2255979	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	37	2254867	VESTA PARK QUERÉTARO (y Diseño)	16
2255976	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	41	2254869	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	42
2255973	VESTA PARK Aguascalientes (Y DISEÑO)	42	2254871	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	41
2255943	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	16	2254876	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	37
2255940	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	35	2254881	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	36
2255939	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	36	2254885	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	35
2255938	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	37	2254890	VESTA PARK PUEBLA (y Diseño)	16
2255936	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	41	2254894	VESTA (y Diseño)	42
2255934	VESTA PARK JUAREZ SUR (Y DISEÑO)	42	2254897	VESTA (y Diseño)	41
2255934	ENER VESTA (Y DISEÑO)	16	2331209	VESTA PARK GUADALUPE	42
2255970	ENER VESTA (Y DISEÑO)	35	2331210	VESTA PARK GUADALUPE	41
2255967	ENER VESTA (Y DISEÑO)	36	2331211	VESTA PARK GUADALUPE	37
2255963	ENER VESTA (Y DISEÑO)	37	2331212	VESTA PARK GUADALUPE	36
2255962	ENER VESTA (Y DISEÑO)	41	2331213	VESTA PARK GUADALUPE	35
2255960	ENER VESTA (Y DISEÑO)	42	2331214	VESTA PARK GUADALUPE	16
2255958	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	16	2331218	VESTA PARK GUADALAJARA I	42
2255957	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	35	2331219	VESTA PARK GUADALAJARA I	41
2255955	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	36	2331220	VESTA PARK GUADALAJARA I	37
2255949	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	37	2331221	VESTA PARK GUADALAJARA I	36
2255946	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	41	2331222	VESTA PARK GUADALAJARA I	35
2255944	VESTA PARK GUANAJUATO (Y DISEÑO)	42	2331223	VESTA PARK GUADALAJARA I	16
2255933	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	16	2331224	VESTA PARK APODACA	42
2255932	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	35	2331225	VESTA PARK APODACA	41
2255931	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	36	2331226	VESTA PARK APODACA	37
2255930	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	37	2331227	VESTA PARK APODACA	36
2255928	VESTA PARK LAGOESTE (Y DISEÑO)	41	2331228	VESTA PARK APODACA	35
2264026	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	16	2331229	VESTA PARK APODACA	16
2264023	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	35			
2264020	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	36			
2264017	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	37			
2264015	VESTA CIV REAL ESTATE (Y Diseño)	42			

Así mismo somos titulares de los siguientes dominios en internet: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx) y [www.vesta.mx](http://www.vesta.mx).

Vesta considera que dichas marcas son importantes para la identificación de Vesta y de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro.

No existen demandas o litigios materiales o, hasta donde es de nuestro conocimiento, que se amenacen en nuestra contra, derivados de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros

## Principales clientes:

### Principales clientes

Nuestra cartera se compone de una amplia base de arrendatarios con altas calificaciones crediticias y está diversificada por industria y ubicación geográfica. Nuestros clientes operan en una amplia gama de industrias como la aeroespacial, dispositivos médicos, electrónica, automotriz, logística, productos de papel, plásticos, alimentos y bebidas. Consideramos que la diversificación por industria de nuestros arrendatarios nos protege de los ciclos bajos o desfavorables de mercado que pueden afectar a industrias o sectores en particular. La diversificación de nuestros clientes nos permite generar flujos de efectivo estables y a largo plazo en la forma de pagos de renta mensuales.

La siguiente tabla presenta la distribución de nuestros clientes por sector industrial, de conformidad con el porcentaje de la SBA ocupada al 31 de diciembre de 2019. La categoría "Otros" está compuesta de industrias tales como la eléctrica, enseres domésticos, energía renovable, metal y papel:

Sector	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de		
	2019	2018	2017
Alimentos y bebidas	8.6%	8.5%	8.7%
Automotriz	38.1%	39.0%	38.7%
Logística	11.1%	11.1%	12.1%
Aeroespacial	8.6%	8.7%	9.5%
Dispositivos médicos	2.0%	2.0%	2.2%
Plásticos	3.5%	4.1%	4.6%
Vehículos Recreacionales	6.0%	5.6%	4.9%
Otros	22.2%	21.0%	19.3%

Nuestros clientes incluyen, entre otros, a BMW, Nestlé, Bombardier, Grupo Safran, Nissan, Mahle, Lear, Kraft, Ryder y Harman, BRP, Lear, Elektra, Chrysler y Kimberly Clark. Al 31 de diciembre de 2019, teníamos celebrados contratos de arrendamiento con 175 clientes, y ningún arrendatario representaba más de 5.5% de nuestros ingresos por arrendamiento en 2019, salvo TPI, que representó 5.9%. Tenemos la intención de continuar diversificando nuestra base de arrendatarios y las industrias que conforman nuestra cartera para minimizar nuestra exposición respecto de cualquier arrendatario o sector.

Nuestros arrendatarios se encuentran geográficamente distribuidos en los 16 estados en los que se ubican nuestros inmuebles. En consecuencia, nuestra exposición a riesgos derivados de desastres naturales, disturbios sociales o problemas económicos locales que afectan regiones específicas es baja.

La tabla siguiente presenta algunos de nuestros clientes más importantes y su relevancia en nuestro portafolio:

País	Suiza	Canadá	Estados Unidos	Francia	Japón	Canadá	Estados Unidos	Estados Unidos	México	Alemania
Arrendatario	Nestle	BRP	TPI	Safran	Nissan	Bombardier	Lear	FCA	Elektra	ZF
% de SBA	6.0%	4.5%	4.1%	3.9%	3.6%	2.1%	1.8%	1.7%	1.6%	1.6%
% renta acumulada de 2019 (E.U.\$)	5.7%	5.7%	5.1%	6.1%	3.5%	2.1%	3.1%	1.4%	1.6%	1.5%
Años restantes con Vesta	5.1	6.7	8.8	8.4	5.0	5.0	6.3	3.9	4.9	4.7

La siguiente tabla clasifica los ingresos por arrendamiento que cobramos a nuestros clientes, al 31 de diciembre de 2019, basada el sector de la industria a la que pertenece cada uno de ellos:

Industria a que pertenece el Arrendatario	Ingresos por arrendamiento (E.U.\$)	Porcentaje de los Ingresos por Arrendamiento
Alimentos y bebidas	10,269,357	7.1%
Automotriz	51,724,612	35.8%
Logística	12,351,399	8.6%
Aeroespacial	13,875,143	9.6%
Dispositivos médicos	3,727,249	2.6%
Plásticos	4,648,927	3.2%
Papel	2,128,613	1.5%
Energía renovable	8,521,456	5.9%
Vehículos Recreacionales	7,956,329	5.5%
Otros <sup>(1)</sup>	23,911,860	16.6%
Reembolsables <sup>(2)</sup>	5,250,135	3.6%
<b>Total</b>	<b>144,365,079</b>	<b>100.0%</b>

1. Incluye otras industrias de manufactura de diferentes productos
2. Reembolsables incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

## Legislación aplicable y situación tributaria:

### Legislación aplicable y situación tributaria

#### General

Nuestra operación y negocios están sujetos a diversas leyes y reglamentos, así como a autorizaciones, concesiones y permisos gubernamentales. Así mismo, dada la naturaleza de nuestro negocio, a fin de evitar exposición a posibles responsabilidades derivadas de las operaciones que se llevan a cabo en nuestras propiedades, también debemos asegurarnos que el negocio de nuestros arrendatarios se sujete a las disposiciones legales aplicables, y cumpla con los requisitos legales por lo que se refiere a concesiones, permisos y autorizaciones relacionadas aplicables al negocio que desarrollen en nuestras propiedades.

En virtud de que somos una desarrolladora industrial altamente especializada, nuestro modelo de negocio nos ha permitido cubrir gran parte de nuestra exposición regulatoria. Mediante nuestros contratos transferimos la mayoría de nuestras obligaciones legales a nuestros contratistas y arrendatarios, quienes son los principales responsables de la construcción, diseño y operación de nuestras propiedades. Sin embargo, como propietarios de los inmuebles, somos responsables en última instancia de cualquier violación a la legislación aplicable.

#### Regulación

Las operaciones de nuestra sociedad y sus subsidiarias se regulan por la Ley General de Sociedades Mercantiles y la Ley del Mercado de Valores y disposiciones que de ellas se derivan, en tanto que la propiedad de bienes inmuebles se rige por la Constitución Mexicana, los códigos civiles estatales y diversas leyes y reglamentos que contemplan el marco legal necesario a la propiedad, uso, explotación y transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en México, incluyendo aquellos en materia ambiental y su preservación.

Adicionalmente, en virtud de que participamos en la construcción, diseño y desarrollo de propiedades, nuestras operaciones de construcción, así como nuestros edificios, están sujetas a ciertos reglamentos en materia de uso de suelo, medio ambiente, construcción, entre otros. Así mismo, dado

que nuestras propiedades se utilizan principalmente para fines industriales, de fabricación o distribución, nosotros, o nuestros arrendatarios, también estamos sujetos a las disposiciones legales relativas a las operaciones que se desarrollan en nuestras propiedades.

De manera más específica, nosotros y nuestras propiedades estamos sujetos principalmente a las siguientes leyes y reglamentos:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Ley del Mercado de Valores;
- Ley Federal de Competencia Económica;
- Códigos Civiles de los estados en que se ubican nuestras propiedades y en los que operamos;
- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y su reglamento;
- Ley General Para La Prevención y Gestión Integral de Residuos;
- Ley Federal de Responsabilidad Ambiental;
- Ley de Expropiación;
- Ley de Aguas Nacionales;
- Reglamento para la Protección del Ambiente contra la Contaminación Originada por la Emisión de Ruido;
- Ley General de Bienes Nacionales;
- Ley Nacional de Extinción de Dominio;
- Reglamentos locales y municipales en materia de medio ambiente, uso de suelo, zonificación y la legislación tributaria y sus reglamentos; y
- Normas Oficiales Mexicanas ("NOMs").

### **Operaciones de Arrendamiento**

La mayor parte de nuestros ingresos proviene del arrendamiento de nuestros inmuebles a terceros. Los contratos de arrendamiento se rigen a nivel local por el Código Civil de la entidad federativa en que esté ubicada la propiedad de que se trate.

Los Códigos Civiles de las entidades establecen diversas obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como los derechos de cada uno y sus respectivas responsabilidades al amparo de cualquier contrato de arrendamiento de inmuebles en el estado de que se trate. En algunos estados, el Código Civil establece limitaciones al plazo de nuestros contratos de arrendamiento, y nos impone la obligación de otorgar a nuestros arrendatarios el derecho de preferencia en caso de que tomemos la decisión de vender a un tercero la propiedad materia del arrendamiento.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones legales de la mayoría de los Códigos Civiles de los estados en que se encuentran nuestras propiedades, nosotros, como arrendadores somos responsables de las pérdidas sufridas en las mismas como resultado de caso fortuito o fuerza mayor, y se nos puede imponer la reducción del monto de las rentas en proporción a los daños sufridos en la propiedad, y en caso de que el daño impida o menoscabe el uso del inmueble, el arrendatario tendrá el derecho de rescindir el contrato sin responsabilidad alguna.

### **Reglamentos Locales y Municipales**

La mayoría de nuestros proyectos de construcción y desarrollo requieren de la obtención de diversas autorizaciones y permisos locales y municipales. Por lo general, cada proyecto debe ser evaluado por su impacto ambiental, así como por sus condiciones generales, antes de que un permiso de uso de suelo sea emitido. La mayor parte de nuestros terrenos y propiedades se encuentran dentro de parques, complejos o zonas industriales que han sido catalogados para dichos fines y actividades por las autoridades municipales en los planes de desarrollo urbano aplicables.

Como resultado, la mayoría de nuestras propiedades no requiere que obtengamos estudios de uso de suelo o impacto ambiental, específicos o adicionales a los que requiere cualquier construcción.

Los servicios públicos como agua, electricidad, alcantarillado y acceso a las principales vías de comunicación también suelen ser proporcionados por el parque o complejo industrial en el que nuestras propiedades están ubicadas. En determinados proyectos, que tienen una demanda mayor a la demanda promedio de agua o electricidad, nosotros o nuestros arrendatarios podremos necesitar obtener un compromiso adicional por parte de la Comisión Federal de Electricidad, y concesiones de la Comisión Nacional del Agua, respectivamente.

Otros permisos y autorizaciones necesarios para la construcción y desarrollo de nuestros edificios incluyen los permisos de construcción y permisos para la disposición final de materiales de construcción, que tramitan los contratistas que contratamos para el desarrollo de nuestros proyectos.

El desarrollo de Parques a la Medida requiere la obtención de permisos más amplios y de autorizaciones de las autoridades locales y municipales, así como otros estudios y evaluaciones de impacto ambiental. Sin embargo, en aquellos proyectos de Parques a la Medida que están estructurados como sociedades de co-participación con el gobierno del estado en que se encuentran, generalmente la emisión de todas las autorizaciones y permisos locales necesarios es una condición previa para el proyecto celebrado con el gobierno.

### **Legislación Ambiental**

Nuestros activos inmobiliarios están sujetos a las Leyes Ambientales, así como a las leyes y reglamentos estatales y municipales en materia ambiental de los estados y municipios en que se ubican nuestros proyectos y/o instalaciones. Sin embargo, no consideramos que nuestras operaciones como tal, representen un riesgo ambiental significativo. La LGEEPA y la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental prevén el marco legal aplicable al estudio de impacto ambiental así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Adicionalmente, la Ley de Residuos regula la generación y manejo de sustancias y materiales peligrosos así como la descarga de contaminantes en el ambiente. Toda vez que nosotros no operamos los inmuebles, podemos ser calificados como micro-generadores de residuos, ya que la mayoría de los residuos que generamos son producto de trabajo de oficina.

El hecho de que la mayoría de nuestras propiedades esté ubicada en zonas o complejos industriales previamente aprobadas por el gobierno local para que sean destinados para fines industriales reduce el número y el alcance de las autorizaciones y permisos ambientales necesarios para el desarrollo de nuestros proyectos.

La LGEEPA proporciona el marco jurídico para la evaluación y la valoración de los estudios de impacto ambiental de cualquier proyecto, y también regula el almacenamiento, la disposición final, la limpieza y el manejo de la contaminación, materiales peligrosos y no peligrosos y la contaminación de la tierra, el suelo, el aire, el agua, y todos los daños derivados de los mismos. La LGEEPA también proporciona los estándares de responsabilidad y establece que el propietario del inmueble es responsable en última instancia de todos los daños causados como resultado de la contaminación en sus inmuebles y de todas las medidas de limpieza necesarias para remediar cualquier contaminación en el suelo, subsuelo, aguas superficiales y aguas subterráneas en la propiedad correspondiente. La regla "el propietario paga" de la LGEEPA nos expone a la responsabilidad derivada de las actividades de los arrendatarios, así como de cualquier contaminación causada por los propietarios anteriores de las propiedades adquiridas (independientemente de nuestra capacidad para cobrar al propietario anterior o al arrendatario responsable cualquier indemnización al amparo del contrato de compraventa o arrendamiento correspondiente).

Además de las disposiciones de la LGEEPA, estamos sujetos a diversas disposiciones legales locales y municipales en materia ambiental que rigen el uso y la disposición final de materiales, agua, descargas al alcantarillado y otros, que, por lo general, se proporcionan a nivel del parque o complejo industrial en el que se encuentran las propiedades.

Las operaciones en nuestros edificios y nuestras prácticas de construcción deben cumplir con las regulaciones ambientales y normas de construcción y especificaciones previstas en las NOMs. Al amparo de nuestros contratos con terceros, los contratistas son responsables de cumplir con todas las disposiciones legales aplicables.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de revisar, ejecutar, formular, e implementar las políticas ambientales federales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para la realización de ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es la responsable de otorgar concesiones para el uso del agua directo por parte de sociedades o personas físicas y para la descarga de aguas residuales, de jurisdicción federal.

Adicionalmente, los gobiernos estatales mexicanos están facultados para emitir Leyes Ambientales y reglamentos específicos sobre aquellas materias dentro de su jurisdicción que no estén expresamente reservadas a la jurisdicción federal. También pueden emitirse normas por los gobiernos municipales.

Dichas autoridades federales y locales tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de personas que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que no cumpla con las mismas.

El incumplimiento con las Leyes Ambientales, reglamentos y normas oficiales mexicanas aplicables puede resultar en la imposición de sanciones administrativas, medidas correctivas, revocaciones de autorizaciones, licencias o permisos, arrestos administrativos, cierre temporal o permanente de instalaciones, y la privación de la libertad, cuando las violaciones califiquen como delitos con consecuencias penales.

México es parte de diversos tratados y acuerdos internacionales en materia de protección ambiental. Dichos tratados internacionales, una vez ratificados por el Senado, adquieren el carácter de legislación federal. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte, o ACAN, un acuerdo paralelo al TLCAN, cada país miembro del TLCAN, incluyendo a México, debe asegurarse que sus leyes y reglamentos ambientales se cumplan.

Mientras que el ACAN no autoriza a las agencias ambientales de alguna de las tres partes del TLCAN a aplicar las leyes de otra de las partes, si una de las partes de TLCAN no hace que se cumplan sus leyes ambientales, puede iniciarse un mecanismo de resolución de controversias conforme al ACAN, que puede resultar en la imposición de sanciones monetarias y, en algunos casos, suspensión de los beneficios del TLCAN.

Creemos que los parques y proyectos que desarrollamos cuentan con todos los permisos y autorizaciones relevantes, y que cumplen con todas las leyes, reglamentos, normas y acuerdos en materia ambiental. Hasta donde es de nuestro conocimiento, nuestros arrendatarios cuentan con todos los permisos y autorizaciones ambientales para la operación de las propiedades arrendadas.

De conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Aunque nuestros contratos de arrendamiento establecen que los arrendatarios cubrirán los costos relacionados con las actividades de reparación, no podemos garantizar que los arrendatarios pagarán por dichas reparaciones. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño, estaríamos obligados a limpiarlo nosotros y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, muy posiblemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operación.

### **Expropiación**

Nuestras propiedades no han sido expropiadas. Sin embargo, la Ley de Expropiación establece que el gobierno tiene la facultad de expropiar u ocupar temporalmente todos o parte de los terrenos o inmuebles dentro del territorio mexicano. La expropiación puede llevarse a cabo por razones de interés público o seguridad nacional. En caso de expropiación, debe pagarse una indemnización al propietario. Si existe un desacuerdo en relación al monto pagadero como indemnización, se podrá solicitar a la autoridad judicial la determinación de la misma. No existe claridad en relación al momento en que la indemnización deberá ser pagada por la expropiación de cualquier de nuestras propiedades ni respecto del monto de los pagos que recibiríamos en el caso de expropiación.

### **Impuesto Predial**

La propiedad de bienes inmuebles está sujeta al pago del impuesto predial. Dicho impuesto se impone a nivel local y puede variar de un estado a otro. Generalmente, se calcula como un porcentaje anual del valor catastral de la propiedad de conformidad al registro de la autoridad tributaria correspondiente. Tenemos que pagar el impuesto predial sobre todas nuestras propiedades. De conformidad con algunos de nuestros contratos de arrendamiento, transferimos el costo del impuesto predial a nuestros arrendatarios.

### **Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles**

La transmisión de bienes inmuebles en México está sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles. Los impuestos sobre adquisición de inmuebles en México son locales (estatales o municipales) y generalmente son recaudados por las autoridades municipales, a tasas que varían de un estado a otro (e incluso entre municipios), pero que normalmente oscilan entre el 2% y el 3.5% del valor total de la transacción.

### **Impuesto Sobre la Renta**

Estamos sujetos al pago del impuesto sobre la renta sobre las utilidades derivadas de la venta de cualquier propiedad que nos pertenece. A fin de determinar la base impositiva, el precio de venta se deducirá de la inversión original ajustada de conformidad con un procedimiento señalado en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

La CNBV

Entre otras cuestiones, la CNBV regula la oferta pública y la compraventa de valores y a los participantes en el mercado de valores en México, incluyendo en particular a las casas de bolsa, a las bolsas de valores, a las instituciones para el depósito de valores y a las calificadoras de valores. Así mismo, impone sanciones por el uso de información privilegiada y por otros incumplimientos a la LMV. La CNBV regula el mercado de valores en México, a través de sus funcionarios y de su junta de gobierno compuesta por trece miembros.

### **Ley del Mercado de Valores**

La LMV actual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2005 y entró en vigor el 28 de junio de 2006. La LMV modificó la legislación del mercado de valores en México en varios puntos importantes. Las reformas incorporadas por esta ley tenían la intención de actualizar el marco regulatorio mexicano aplicable al mercado de valores y a las empresas públicas, en relación con los estándares internacionales. Las empresas públicas son reguladas por la LMV y, supletoriamente, por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La LMV (i) establece que las compañías públicas y las compañías que éstas controlen sean consideradas como una unidad económica (por ejemplo, las sociedades controladoras y las subsidiarias que éstas controlen en un cien por ciento), (ii) incluye una nueva regulación de las ofertas públicas de compra, dividiéndolas en voluntarias y forzosas, (iii) establece estándares para la divulgación de tenencias aplicables a los accionistas de compañías públicas, (iv) amplía, y fortalece las funciones del consejo de administración de las compañías públicas (y cada uno de sus consejeros), (v) define los estándares aplicables al consejo de administración y las obligaciones y posibles responsabilidades y sanciones aplicables a los consejeros, al director general y a otros funcionarios de las sociedades (introduciendo los conceptos de deber de diligencia, deber de lealtad y ciertas salvaguardas), (vi) reemplaza al comisario y sus funciones por un comité de auditoría, un comité de prácticas corporativas y auditores externos, con responsabilidades definidas, (vii) define las obligaciones y posibles responsabilidades de los funcionarios de la sociedad, (viii) mejora los derechos de los accionistas minoritarios en relación con recursos legales, ejercicio de las acciones derivadas de los derechos de accionistas y acceso a la

información de la sociedad, (ix) incluye conceptos tales como consorcios, grupos de personas o entidades relacionadas, control, partes relacionadas y poder de toma de decisiones, (x) define sanciones aplicables por violaciones a la LMV, (xi) establece la regulación relacionada a tipos de valores de renta variable que pueden ser ofrecidos por las empresas públicas, (xii) establece reglas para recompra de valores, y (xiii) especifica los requisitos para implementar las medidas en contra del cambio de control.

De conformidad con la LMV, las sociedades anónimas bursátiles deben conformar un consejo de administración, integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos el 25.0% deben ser consejeros independientes. Los miembros independientes deberán ser elegidos en la asamblea general ordinaria de accionistas de Vesta con base en su experiencia, capacidad y reputación, entre otros factores. Los accionistas de Vesta deberán determinar si un consejero es considerado independiente y dicha determinación puede ser impugnada por la CNBV. Apartándose de los precedentes legislativos, la LMV permite, bajo ciertas circunstancias, que los miembros del consejo de administración que se encuentren en funciones, designen a nuevos miembros del consejo de manera temporal.

La LMV exige la creación de uno o más comités que se encarguen de las funciones de prácticas societarias y de auditoría de la sociedad. Estos comités deben ser integrados por al menos 3 miembros designados por el consejo de administración (excepto el presidente quien es designado por nuestros accionistas) y cada miembro debe ser independiente (excepto para sociedades controladas por una persona o grupo que detente 50% o más del capital social en circulación, en cuyo caso la mayoría de los miembros del comité encargado de las funciones de prácticas societarias debe ser independiente).

Se requiere que el comité a cargo de las funciones de prácticas societarias proporcione opiniones al consejo de administración, solicite y obtenga las opiniones de expertos independientes externos (principalmente en relación con las operaciones con las partes relacionadas y operaciones con valores), convoque a asambleas de accionistas, asista al consejo en la preparación de los reportes anuales y presente un reporte al Consejo de Administración cada año.

Las principales actividades del comité responsable de la función de auditoría es la de supervisar a los auditores externos de la emisora, analizar los reportes de los auditores externos, informar al consejo de administración respecto del control interno existente, supervisar las operaciones con personas relacionadas, exigir a los altos funcionarios de Vesta que preparen reportes cuando se considere necesario, informar al consejo de cualquier irregularidad que pudiera encontrar y presentar un reporte anual al consejo de administración.

El deber de diligencia, generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para sustentar sus decisiones y para actuar en beneficio de la emisora. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, cuando un consejero solicita y obtiene de Vesta o sus funcionarios, según sea el caso, toda la información necesaria para participar en discusiones que requieran la presencia de dicho consejero, así como al solicitar y obtener información de expertos al asistir a sesiones del consejo y revelar información importante que tenga en su poder. El incumplimiento por parte de los consejeros de actuar con el debido cuidado provoca que los consejeros en cuestión sean responsables de manera solidaria por los daños, perjuicios y pérdidas causados a Vesta y sus subsidiarias, lo cual se puede limitar en los estatutos de la sociedad o por resolución en la asamblea de accionistas, salvo en el caso de mala fe, dolo, negligencia grave o actos ilícitos. También es posible dar cobertura a la responsabilidad por incumplimiento en el deber de diligencia a través de las disposiciones de indemnización y las pólizas de seguros de los consejeros y funcionarios.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información que se reciba en relación con el cumplimiento de los deberes del consejero y abstenerse de discutir o votar en asuntos en los que el consejero tenga un conflicto de intereses. Además el deber de lealtad se viola cuando un accionista o un grupo de accionistas son favorecidos deliberadamente, o si un consejero, sin la autorización expresa del consejo de administración, se aprovecha de una oportunidad de negocios que correspondía a la sociedad. El deber de lealtad también implica no revelar información que sea falsa o engañosa u omitir el registro de información en el libro de actas de Vesta y otros registros de la empresa. El incumplimiento al deber de lealtad tiene como consecuencia que los consejeros en cuestión sean responsables por los daños, perjuicios y pérdidas causados a Vesta y sus subsidiarias. Cuando sin causa legítima, por virtud de su cargo obtengan beneficios económicos para sí, o los procuren a favor de terceros, incluyendo accionistas. La responsabilidad por incumplimiento en el deber de lealtad no podrá ser limitada en los estatutos de la sociedad, por medio de resolución en la asamblea de accionistas, ni de ninguna otra manera. El deber de lealtad también se considera transgredido si el consejero usa activos de la empresa o autoriza el uso de activos de la empresa en incumplimiento de las políticas de la emisora, si difunde información falsa o engañosa, si ordena o provoca que se haga un registro incorrecto de cualquier operación en los registros de la emisora, que pudiera afectar sus estados financieros o si provoca que se modifique o que no se dé a conocer información importante.

Las demandas por el incumplimiento del deber de diligencia o del deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas a nuestro beneficio y sólo podrán ser interpuestas por nosotros o por los accionistas que representen por lo menos de 5.0% de las Acciones en circulación. A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la responsabilidad antes discutida no se exige si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos aplicables a la emisora, (ii) la decisión fue tomada con base en la información provista por los funcionarios, auditores externos o expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, (iii) seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, y (iv) los actos se realizaron en cumplimiento de resoluciones aprobadas en la asamblea de accionistas.

De conformidad con la LMV, también se requiere que los directivos relevantes de Vesta actúen en beneficio de Vesta y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, los directivos relevantes deben presentar las principales estrategias de negocios al consejo de administración para su aprobación, presentar propuestas para el control interno al comité de auditoría, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados.

La LMV también exige que cualquier operación o serie de operaciones que represente el 20.0% o más de los activos consolidados de una Vesta para cualquier ejercicio fiscal, sea aprobada en la asamblea de accionistas.

Adicionalmente a los derechos otorgados a los accionistas minoritarios, la LMV establece que (i) el derecho de los accionistas que representan el 5.0% o más de las acciones en circulación de una sociedad anónima bursátil, para iniciar una acción de responsabilidad civil por la responsabilidad de consejeros y funcionarios, exclusivamente a favor de la sociedad o de la persona moral que ésta controle o en la que tenga una influencia significativa, que sufra el daño patrimonial en una cantidad igual a los daños y perjuicios incurridos por Vesta en contra de los consejeros y funcionarios por incumplimiento de los deberes de diligencia y lealtad; y (ii) el derecho de los accionistas que representen el 10.0% de las acciones en circulación con derecho a voto para designar y revocar en asamblea general de accionistas a un miembro del consejo de administración, requerir

al presidente del consejo de administración o de los comités que lleven a cabo las funciones en materia de prácticas societarias y de auditoría a que se refiere la LMV, en cualquier momento, a que se convoque una asamblea general de accionistas, y solicitar que se aplase por una sola vez, por tres días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Así mismo, los titulares de 20.0% de las acciones en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea general de accionistas, respecto de las cuales tengan derecho a voto, y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes al aplazamiento de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales; (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen; y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

#### **Acciones con derechos limitados o sin derecho a voto**

La LMV no permite que las emisoras pongan en práctica mecanismos que permitan que las acciones ordinarias y las acciones con derechos limitados o sin derecho a voto estén incluidas o sean negociadas conjuntamente u ofrecidas a inversionistas públicos, salvo que las acciones con derechos limitados o sin derecho a voto sean convertibles en acciones comunes en un término de hasta cinco años, o cuando, como resultado de la nacionalidad del tenedor de la acción, las acciones o los valores que representen las acciones limiten el derecho a voto en cumplimiento a las leyes de inversiones extranjeras. Adicionalmente, la cantidad total de acciones con derechos limitados o sin derecho a voto que no sean convertibles, no podrá exceder de 25.0% de la cantidad total de acciones que se cotizan en bolsa. La CNBV podrá incrementar el límite de 25.0%, siempre y cuando las acciones con derechos limitados o sin derecho a voto que excedan de 25.0% de la cantidad total de acciones que cotizan en bolsa sean convertibles en acciones comunes dentro de los cinco años siguientes a su emisión.

Actualmente Vesta no tiene ningún tipo de valor diferente de las Acciones.

#### **Divulgación de los Convenios entre Accionistas**

Cualesquier convenios entre accionistas que contengan cláusulas de no-competencia, acuerdos relacionados con la venta, transmisión o ejercicio de derechos de suscripción preferente (según se establece en el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles), acuerdos que permitan la compra y venta de acciones, derechos de voto y venta de acciones en la bolsa, deberán ser notificados a la sociedad dentro de los cinco días siguientes a la firma de éstos con el fin de permitir a la sociedad divulgar dichos convenios entre inversionistas por medio del mercado de valores en el que los valores estén colocados y para darse a conocer en un reporte anual preparado por la sociedad. Estos convenios (i) deberán estar disponibles para su revisión en las oficinas de la sociedad, (ii) no serán oponibles frente a la sociedad y cualquier incumplimiento a dichos acuerdos no afectará la validez de los votos en una asamblea de accionistas; y (iii) únicamente serán efectivos entre las partes una vez que hayan sido divulgados al público.

#### **Medidas para Limitar la Toma de Control**

La LMV prevé que las sociedades bursátiles pueden incluir medidas de protección en sus estatutos sociales, si dichas disposiciones (i) son aprobadas por la mayoría de los accionistas presentes en la asamblea general extraordinaria de accionistas de que se trate, siempre que los accionistas o grupos de accionistas que representen el 5.0% o más del capital social presentes en la asamblea no voten en contra de dicha disposición, (ii) no se excluya a ningún accionista o grupo de accionistas, (iii) no se restrinja, de manera absoluta, un cambio de control, y (iv) no contravenga disposiciones legales relacionadas con ofertas públicas o tenga el efecto de eliminar derechos patrimoniales relacionados con las acciones de las que la parte adquirente sea titular.

#### **Normatividad Aplicable a las Emisoras, Casas de Bolsa y Otros Participantes del Mercado**

En marzo de 2003, la CNBV emitió las Disposiciones de Carácter General, según las mismas han sido modificadas de tiempo en tiempo desde su promulgación. Las Disposiciones de Carácter General, las cuales derogan diversas circulares previamente emitidas por la CNBV, establecen un conjunto único de reglas para la administración y actividades de las emisoras, entre otras.

##### **Normas de Registro y Cotización en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV)**

Para ofrecer valores al público en México, Vesta debe cumplir con requisitos cualitativos y cuantitativos. Solamente los valores que han sido registrados en el RNV, sujeto a la aprobación de la CNBV, podrán cotizar en las Bolsas de Valores. Los valores que no estén inscritos que coticen en el SIC también podrán ser negociados en las Bolsas de Valores.

La aprobación de registro de la CNBV no implica ninguna clase de certificación ni garantía relacionada con la calidad de la inversión de las acciones, la solvencia de Vesta o la veracidad o integridad de la información entregada a la CNBV ni dicho registro ratifica o valida los actos u omisiones, en su caso, que haya realizado en contravención a la legislación aplicable. Las Disposiciones de Carácter General establecen que las Bolsas de Valores, deben aprobar requisitos mínimos para que las emisoras inscriban sus valores en México. Estos requisitos se relacionan con asuntos como la historia operativa y financiera así como la estructura del capital, volúmenes mínimos de operaciones bursátiles y un mínimo de capital flotante, entre otros. La CNBV puede dispensar algunos de estos requisitos bajo ciertas circunstancias.

La BMV, que tiene su sede en la Ciudad de México y es la bolsa de valores en donde cotizan las Acciones de la Sociedad. La BMV está constituida como una sociedad anónima bursátil de capital variable, cuyas acciones cotizan en el mercado. El horario de cotización de los valores inscritos en la BMV es de las 8:30 a.m. a las 3:00 p.m., hora de la Ciudad de México, todos los días hábiles, sujeto a ajustes para operar de manera uniforme con ciertos mercados de Estados Unidos. Todas las operaciones de valores en la BMV se llevan a cabo a través de sistemas electrónicos.

Las operaciones concertadas en la BMV deben liquidarse dentro de los DOS días hábiles siguientes a su concertación. Los valores cotizados en la BMV, incluyendo nuestras Acciones, están depositados en el Indeval, un depositario de valores, que cuenta con una licencia para actuar como tal, que hace las veces de institución liquidadora, depositaria y de custodia, así como de agente de pago, transmisión y registro de las operaciones celebradas a través de la BMV, eliminando la necesidad de la transmisión física de los valores. Las operaciones deberán liquidarse en pesos, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las cuales la liquidación en moneda extranjera puede permitirse.

La BMV revisará el cumplimiento de los requisitos para inscripción de valores antes mencionados y otros requisitos, anual, bimestral y trimestralmente en el entendido que podrá revisar dicho cumplimiento en cualquier otro momento.

La BMV deberá informar a la CNBV los resultados de su revisión y la información deberá a su vez ser revelada a los inversionistas. Si una emisora no cumple con cualquiera de los requisitos anteriores, la BMV exigirá que la emisora presente un plan para cumplir con dichos requisitos. Si una emisora no presenta dicho plan, el plan no es satisfactorio para la BMV o si una emisora no tiene un progreso sustancial en relación con las medidas correctivas, la cotización de la serie correspondiente de acciones en la BMV podrá suspenderse temporalmente. Adicionalmente, si una emisora no presenta el plan o cesa con el cumplimiento del plan presentado, la CNBV podrá cancelar el registro de las acciones, en cuyo caso el accionista mayoritario o cualquier grupo controlador deberá llevar a cabo una oferta pública para adquirir el 100% de las acciones en circulación de la emisora de conformidad con las reglas de oferta de compra que se presentan más adelante.

### **Ofertas Públicas de Compra**

La LMV regula las ofertas públicas de compra en México, que pueden ser voluntarias o forzosas. Ambas están sujetas a la aprobación previa de la CNBV y deben cumplir con requisitos legales y regulatorios generales. Cualquier adquisición de acciones de una sociedad anónima bursátil que tenga como resultado que el adquirente sea titular del 30.0% o más de las acciones con derecho a voto de la sociedad bursátil, pero menos del porcentaje que le daría el control, requiere que el adquirente realice una oferta pública obligatoria, por las acciones que resulten del mayor de (a) el porcentaje de capital social que pretenda adquirir, o (b) 10.0% de las acciones del capital social en circulación de la empresa. Por último, cualquier adquisición de las acciones de una sociedad anónima bursátil cuya intención sea la de obtener el control, requiere que el adquirente potencial lleve a cabo una oferta pública forzosa de 100.0% de las acciones en circulación, independientemente de su serie o clase. Cualquier oferta pública debe hacerse al mismo precio para todos los accionistas y todas las clases de acciones. El consejo de administración debe emitir su opinión sobre cualquier oferta, y puede ir acompañada de la opinión respecto al precio de un experto independiente.

En cumplimiento a la LMV, todas las ofertas públicas deben permanecer abiertas durante al menos 20 días hábiles. La LMV no permite el pago de montos a los accionistas controladores por encima del precio de oferta, salvo que estos montos sean divulgados, aprobados por el consejo de administración y pagados en relación con obligaciones de no competencia, de hacer o no hacer, o similares de dichos accionistas controladores. La LMV establece excepciones a los requisitos para ofertas públicas forzosas.

Obligaciones de elaboración de informes

Es requisito que las sociedades anónimas bursátiles en México presenten a la CNBV y la Bolsa de Valores correspondiente estados financieros provisionales y estados financieros anuales auditados, así como varios informes periódicos. Las emisoras mexicanas de valores que cotizan en la bolsa deberán presentar a la CNBV los siguientes reportes:

- un informe anual elaborado de conformidad con las Disposiciones de Carácter General de la CNBV a más tardar el 30 de abril de cada año;
- estados financieros trimestrales dentro de un plazo de 20 días hábiles después del cierre de cada uno de los primeros tres trimestres y dentro de los 40 días hábiles siguientes al cierre del cuarto trimestre;
- información sobre los eventos relevantes oportunamente cuando éstos sucedan;
- información y reportes con respecto a reestructuras corporativas, como fusiones, adquisiciones, escisiones o ventas de activos aprobadas en la asamblea de accionistas o por el consejo de administración; y
- información sobre las políticas y los lineamientos referentes al uso de los activos de la sociedad (o sus subsidiarias) por parte de "personas relacionadas".

De conformidad con las Disposiciones de Carácter General emitidas por la CNBV, el reglamento interior de la BMV fue modificado con el fin de implementar el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información o "SEDI", para la transmisión de información que se tiene que presentar ante la BMV que se denomina Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores o "EMISNET". Las sociedades anónimas bursátiles deberán presentar y hacer pública su información financiera y cualquier otra información requerida a través del EMISNET. Inmediatamente después de recibirla, la BMV hace pública la información financiera u otra información requerida que reciba a través del EMISNET.

Las Disposiciones de Carácter General emitidas por la CNBV y el reglamento interno de la BMV obligan a las sociedades anónimas bursátiles a divulgar los eventos relevantes a través del SEDI relacionada con cualquier acto, evento o circunstancia que pudiera afectar el precio de las acciones de una emisora. Si los valores son sujetos a una volatilidad de precios inusual, la BMV inmediatamente exigirá a la emisora que haga pública la información relacionada a las causas de la volatilidad o, si la emisora desconoce las causas, que la emisora haga una declaración en dicho sentido. Adicionalmente, la BMV exigirá inmediatamente a la emisora que haga pública cualquier información relacionada con eventos relevantes, cuando estime que la información divulgada sea insuficiente, así como solicitar a la emisora que aclare la información en caso de ser necesario. La BMV podrá solicitar a las emisoras que confirmen o nieguen cualquier evento relevante que pudiera ser divulgado al público por terceras personas cuando estimen que el evento relevante pudiera afectar o influenciar los valores cotizados. La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV acerca de dichas solicitudes.

Además, la CNBV podrá hacer cualquiera de estas solicitudes directamente a las emisoras. Una emisora podrá aplazar la divulgación de eventos relevantes, siempre y cuando:

- la emisora adopte medidas de confidencialidad adecuadas (incluyendo el mantenimiento de los registros de personas o entidades en posesión de información confidencial relevante);
- la información esté relacionada operaciones que no hayan sido completadas;
- no existe información pública engañosa relacionada con el evento relevante; y
- no exista fluctuación inusual de precios o volumen de los valores correspondientes.

Del mismo modo, si los valores de una emisora cotizan en la BMV y en un mercado de valores extranjero, la emisora deberá presentar simultáneamente a la CNBV y a la BMV la información que esté obligada a presentar de conformidad con las leyes y reglamentos de la jurisdicción extranjera.

### **Suspensión la Cotización de los Valores**

Además de la autoridad conferida a la BMV de conformidad con su reglamento interno según se describió anteriormente, de conformidad con las Disposiciones de Carácter General, la CNBV y la BMV podrán suspender la cotización de las acciones de una emisora:

- si la emisora no hace público un evento relevante; o
- ante la volatilidad de precio o volumen o cambios en la oferta o demanda de dichas acciones que no sea consistente con su comportamiento histórico y no se pudiera explicar exclusivamente a través de la información pública disponible de conformidad con las Disposiciones de Carácter General.

La BMV deberá informar inmediatamente a la CNBV y al público en general de cualquiera de dichas suspensiones. Una emisora podrá solicitar a la CNBV o a la BMV que reanude las operaciones, siempre y cuando la emisora demuestre que las causas que ocasionaron la suspensión han sido subsanadas y, de ser aplicable, que ha cumplido totalmente con los requisitos de reportes periódicos de conformidad con la legislación aplicable. La BMV podrá reanudar la operación de las acciones suspendida (i) cuando considere que los eventos relevantes han sido informados a los inversionistas adecuadamente, (ii) cuando considere que la emisora ha explicado adecuadamente las razones de los cambios en oferta y demanda, volumen de operaciones o precio actual de las acciones o (iii) cuando los eventos que afecten inusualmente la volatilidad del precio de las acciones y su desempeño hayan dejado de existir. Si la solicitud de una emisora ha sido concedida, la BMV determinará el medio apropiado para reanudar la cotización. Si la cotización de los valores de una emisora se suspende por más de 20 días hábiles y la emisora está autorizada para reanudar operaciones sin llevar a cabo una oferta pública, la emisora deberá hacer públicas a través del SEDI las causas que ocasionaron la suspensión y las razones por las cuales está actualmente autorizada para reanudar las operaciones, previo a que las operaciones puedan reanudarse.

De conformidad con la normatividad actual, la BMV podrá considerar las medidas adoptadas por otros mercados de valores extranjeros de suspender o reanudar la cotización de las acciones de una emisora en casos cuando los valores respectivos coticen simultáneamente en mercados de valores localizados en el extranjero y en México.

La BMV puede imponer medidas para promocionar de forma ordenada y transparente el precio de cotización de los valores.

#### **Uso de Información Privilegiada, Restricciones Comerciales y Requisitos de Divulgación de Información**

La LMV establece reglas específicas respecto del uso de información privilegiada, incluyendo el requisito de que las personas que posean información que se considere privilegiada se abstengan (i) de negociar, directa o indirectamente, con cualesquiera de los valores de la emisora o derivados de dichos valores cuyo precio pudiera ser afectado por dicha información, (ii) de hacer recomendaciones o aconsejar a terceras personas para negociar con dichos valores, y (iii) proporcionar o divulgar información privilegiada a terceras personas (excepto aquellas personas a las que se les proporcione dicha información en virtud de sus funciones o cargo).

De conformidad con la LMV, las siguientes personas deberán notificar a la CNBV cualesquier operaciones que realicen relacionadas con el capital social de una emisora que cotice en la bolsa:

- miembros del consejo de administración de una emisora de valores;
- accionistas que controlen el 10.0% o más de las acciones en circulación del capital de una emisora;
- grupos que controlen 25.0% o más de las acciones en circulación del capital social de una emisora; y
- otros funcionarios privilegiados y agentes con facultad para actuar en nombre de las emisoras, entre otros.

Además, de conformidad con la LMV los funcionarios privilegiados deberán abstenerse de comprar o vender valores de la emisora en un plazo de 90 días a partir de la última compra o venta, respectivamente.

Sujeto a ciertas excepciones, cualquier adquisición de acciones de una empresa pública que resulte en que el adquirente sea propietario de 10.0% o más, pero menos de 30.0% de las acciones en circulación del capital social de una emisora deberá notificarlo a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a que la adquisición se llevó a cabo.

Cualquier adquisición hecha por un funcionario que cuente con información privilegiada que resulte en que dicho funcionario detente un 5.0% o más de las acciones en circulación del capital social de una empresa pública deberá ser notificado a la CNBV y a la BMV a más tardar el día hábil siguiente a que la adquisición se llevó a cabo. Algunos funcionarios privilegiados deberán notificar también a la CNBV de la compra o venta de acciones que se lleve a cabo en el periodo de tres meses o cinco días y que excedan ciertos montos mínimos. La LMV establece que los valores convertibles, garantías y derivados que se liquiden en especie, sean tomados en cuenta en el cálculo del porcentaje de la tenencia de acciones.

#### **Políticas en relación con operaciones con valores por personas con información privilegiada**

En octubre 2019, nuestro Consejo de Administración, en cumplimiento a lo dispuesto por la reforma a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras, casas de bolsa y otros participantes en el mercado, publicados en el Diario Oficial con fecha de 7 de noviembre de 2014, actualizó las políticas de la Emisora en relación con operaciones con valores de la Emisora llevadas a cabo por consejeros, directivos y empleados con acceso a información considerada privilegiada, las cuales se encuentran en pleno vigor y efecto y son monitoreados cada trimestre por el Consejo de Administración.

#### **Impacto relevante, actual o potencial, de cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático**

Por la naturaleza de la actividad principal de la empresa que es construir y arrendar inmuebles industriales, consideramos que no estamos expuestos a riesgos particulares derivados del cambio climático, y consideramos que cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático no debería tener un efecto material en nuestras operaciones. Adicionalmente, estamos implementando estándares más estrictos en la construcción de nuestros nuevos desarrollos, con lo que intentamos minimizar el efecto que los mismos pueden tener en el medio ambiente, y en todo caso, siempre en cumplimiento con toda la legislación aplicable, ya sea federal, estatal o municipal.

En cuanto a nuestros clientes, la mayoría de ellos utiliza nuestros edificios para la producción y almacenamiento de productos y mercancías que en su mayoría no son contaminantes, sólo una fracción pequeña de nuestros clientes utiliza nuestros edificios para actividades que pueden ser caracterizadas como manufactura o industrial de tipo pesado. Las disposiciones contractuales obligan a todos nuestros clientes a dar cumplimiento a todo tipo de legislación ambiental que le sea aplicable a sus operaciones, ya sea federal, estatal o municipal y están obligados a remediar cualquier daño que pudieran causar. Por lo anterior, consideramos que cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático no debería representar un efecto significativo en las operaciones de nuestros arrendatarios.

---

## Recursos humanos:

---

### Recursos humanos

Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con un total de 91 empleados (incluyendo los empleados de nuestras oficinas regionales). Subcontratamos a terceros para toda la construcción, ingeniería y administración de nuestros proyectos y trabajos relacionados, así como el mantenimiento de nuestros edificios industriales. Ninguno de nuestros empleados está afiliado a sindicatos. Hasta la fecha de este Reporte Anual, no hemos experimentado una huelga o la interrupción de trabajo ocasionada por nuestros empleados.

---

## Desempeño ambiental:

---

### Desempeño ambiental

Vesta tiene un fuerte compromiso con el medio ambiente, por lo cual se involucra en distintas acciones para su cuidado y preservación.

En Vesta se elaboró un manual de construcción sustentable para Edificios Inventario y un manual de construcción sustentable para parques industriales, contamos con una política de responsabilidad social y sustentabilidad que le aplica a toda la Compañía así como lineamientos para proyectos sustentables.

Los manuales antes mencionados han sido desarrollados para incorporar las mejores prácticas en el diseño y construcción con un enfoque de menor impacto ambiental. Estos manuales fueron desarrollados siguiendo los estándares de sustentabilidad reconocidos a nivel internacional, lo cual permite alinear parte de nuestros actuales desarrollos, lo que coadyuva a posicionar nuestro liderazgo en la industria.

El proyecto consistió en el desarrollo de documentos técnicos complementarios a los lineamientos existentes, tanto de diseño como de construcción, para parques y naves industriales. La estructura de estos documentos está basada en los requerimientos para la certificación LEED for Core & Shell 2009 del United States Green Building Council (USGBC).

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, contábamos con 515 paneles solares instalados en 7 de nuestros parques.

Desde 2014, pertenecemos al Índice de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) conformada por las 30 empresas más sustentables que cotizan en la BMV. Estas empresas son evaluadas y seleccionadas por su desempeño en Gobierno Corporativo, Social y Ambiental. Así mismo, pertenecemos al Dow Jones Sustainability Index MILA desde 2019.

### Comité de Responsabilidad Social y Medio Ambiente

En 2013, el Consejo de Administración aprobó la creación del Comité de Responsabilidad Social y Medio Ambiente. El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental es un comité permanente, responsable de determinar la estrategia, verificar el cumplimiento y evaluar el desempeño de la empresa en responsabilidad social e impacto ambiental. El comité está integrado por expertos en estos temas e incluye por lo menos un miembro independiente del Consejo de Administración de Vesta.

### Edificios Inteligentes – Conciencia Ambiental

Las preferencias de los arrendatarios industriales se inclinan cada vez más hacia edificios ambientalmente inteligentes y sustentables. En los últimos años, nos hemos enfocado en este segmento del mercado y hemos adquirido experiencia en este tipo de edificios. Desde 2013 hasta la fecha, hemos certificamos 218,564 metros cuadrados que se componen de Bomardier LJ85 y MA-2, BRP Querétaro y Juárez, TPI Juárez y Safran Querétaro, sin contar las certificaciones en las oficinas de Querétaro y Ciudad de México. Estamos trabajando con arquitectos y contratistas certificados por LEED para poder hacer frente a las necesidades de mantenimiento y expansión de nuestros clientes actuales a través del uso de materiales de construcción ecológicos y energía renovable. Asimismo, como parte de nuestras operaciones diarias, y de conformidad con las políticas de MetLife, en su carácter de acreedor conforme a las líneas de crédito, realizamos evaluaciones de impacto ambiental (Fase I) de los nuevos desarrollos y anualmente damos seguimiento mediante inspecciones al azar de nuestras propiedades. Adicionalmente, cada año presentamos un informe anual integrado dentro del cual se muestra nuestro desempeño en medio ambiente tomando como referencia nuestra política de responsabilidad social y sustentabilidad. Consideramos que nuestros esfuerzos continuos en materia ambiental contribuirán a reforzar nuestra capacidad para atender las necesidades de nuestros clientes en este creciente segmento del mercado.

### Responsabilidad Social Corporativa (“RSC”)

Como parte de una comunidad global en rápida evolución, en Vesta nos reconocemos como parte de las comunidades en las que operamos, es por ello, que a través de proyectos de colaboración buscamos crear un diálogo con nuestros grupos de interés, reconociendo sus necesidades como posibilidades de desarrollo. A través de dichos proyectos fomentamos la participación activa de la comunidad desde un enfoque de sostenibilidad.

Nuestra estrategia se centra en los siguientes aspectos:

- nuestros colaboradores
- medio ambiente
- ciudadanía responsable

### **Ambiente de Trabajo y Ética**

Vesta cuenta con un Comité de Ética que está a cargo de recibir y procesar cualquier tipo de queja o denuncia relacionados a la aplicación del Código de Ética y de Conducta del negocio, o cualquier violación a las reglas de la organización o grupo de interés y está a cargo de la implementación de cambios para poder tener un Código de Ética y de Conducta del negocio completo y actualizado. El Comité de Ética está integrado por expertos en estos temas e incluye por lo menos a un miembro independiente del Consejo de Administración de Vesta.

Los objetivos del Comité de Ética son:

1. Favorecer el cumplimiento del código de ética, desde el conocimiento, comprensión y asimilación del mismo por parte de la organización.
2. Determinar un sistema de consecuencias orientado a reforzar el cumplimiento del código de ética.
3. Procesar las ideas, sugerencias, inquietudes, denuncias y retroalimentación de carácter moral construyendo recomendaciones a la organización congruentes con el sistema de consecuencias.
4. Identificar las áreas o temas dónde las normas éticas (o el sistema de consecuencias) son insuficientes o no existen y en su caso, establecer las necesarias.
5. Fortalecer el desarrollo de la cultura ética en la organización.

Hemos establecido nuestro compromiso en esta materia mediante nuestro Código de Ética y Conducta. A través del mismo, expresamos la voluntad que existe entre nosotros y con nuestros grupos de interés, de partir del principio de que todas las personas tienen dignidad y merecen respeto. Con base en ello, hemos desarrollado nuestro Código de Ética y Conducta que establece nuestra postura frente a la interacción con clientes, proveedores, colaboradores, accionistas, competidores, la sociedad, el medio ambiente y la familia. Consideramos este documento como parte integrante de nuestra operación, el cual establece las condiciones para un entorno de trabajo agradable y estable, y que debe ser continuamente revisado para ser ajustado a las nuevas condiciones sociales. Hemos creado un Comité de Ética interno encargado de recibir y desahogar cualesquiera denuncias o asuntos que se relacionen con la aplicación del Código de Ética o cualquier violación a las reglas del mismo por parte de los miembros de la organización o de cualquiera de nuestros grupos de interés, así como de implementar cambios a fin de tener un Código de Ética y Conducta completo y actualizado, prueba de ello es que nuestro Código de Ética y Conducta es actualizado cada dos años en conjunto con todos nuestros empleados y grupos de interés. El código fue actualizado por última vez en diciembre de 2017. Para comunicar cualquier idea, duda, sugerencia, comentario, denuncia o felicitación al comité ponemos a disposición de nuestros grupos de interés el correo electrónico: [etica@vesta.com.mx](mailto:etica@vesta.com.mx).

### **Conciencia Ambiental**

Estamos dispuestos a ofrecer a nuestros clientes las ventajas de nuestro “Conocimiento de Construcción Verde” gracias a nuestra colaboración con arquitectos y contratistas certificados por LEED. Asimismo, estamos implementado y promoviendo entre nuestros arrendatarios el uso de productos y materiales que están certificados por los programas Life Cycle Assessment en nuestros edificios existentes.

Como parte de nuestro compromiso ambiental y la estrecha relación con socios estratégicos, desarrollamos junto con el Banco de Desarrollo Alemán “DEG” el “Manual de Construcción Sustentable de Vesta” el cual se ha aplicado en el 100% de nuestros nuevos Edificios Inventario.

Adicionalmente, este año desarrollamos un checklist con preguntas que nuestros contratistas deben contestar para conocer cómo implementan antes, durante y después de la obra lo establecido en el Manual de Construcción Sustentable y así poder medir el impacto ambiental y social del proyecto.

### **Inversión Social**

Trabajamos en la integración de proyectos para el trabajo comunitario en nuestra sociedad. En 2019 invertimos E.U.\$ 269,086 en iniciativas sociales. Creemos que nuestra experiencia empresarial nos permite generar iniciativas que ayudan a que nuestras comunidades sean lugares resilientes, más fuertes y más sustentables en las cuales vivir, trabajar y hacer negocios.

Nuestra estrategia considera lineamientos en tres grandes áreas de influencia de trabajo comunitario:

- educación
- inclusión
- emprendimiento social

El principal objetivo de esta estrategia es crear sinergias con grupos de interés locales con el fin de mejorar la calidad de vida de la gente que nos rodea y la gente que trabaja en nuestros desarrollos.

---

## Información de mercado:

---

### Información del mercado

#### General

Las propiedades de nuestra cartera inmobiliaria industrial están ubicadas en regiones industriales de producción y comercio con flujos de mercancías importantes entre Estados Unidos y México. En gran parte como resultado de la implementación del TLCAN en enero de 1994, el volumen de comercio entre ambos países actualmente asciende a casi E.U.\$ 1.4 mil millones diarios. Durante 2020, el Tratado tomó un nuevo nombre tras la ratificación del mismo, como T-MEC. Consideramos que Estados Unidos continuará siendo un socio comercial muy importante para México, por lo que construir una cadena de suministro eficiente y puntual es crucial. Esto presenta una buena oportunidad para México, y por lo tanto para nosotros. El aumento en los costos de transporte y la proximidad geográfica de México con Estados Unidos constituye una ventaja competitiva ya que los bienes producidos en México pueden ser transportados a Estados Unidos a precios competitivos y en periodos de tiempo más cortos que los bienes producidos en Asia. Adicionalmente, la fabricación en México se ha vuelto atractiva y ha reposicionado al país nuevamente como un país productor.

La ventaja competitiva que representaba el bajo costo de la mano de obra en China también ha empezado a mermar. Por más de una década, China ha tenido un crecimiento de PIB de dos dígitos, una productividad en ascenso y, como resultado, los costos de la mano de obra han aumentado en términos reales. Honda y otros fabricantes tuvieron que aumentar los salarios de sus trabajadores en China debido al aumento en los costos de vida en ese país. El aumento en los costos de la mano de obra ha contribuido a contrarrestar la ventaja competitiva que suponían anteriormente los salarios bajos de China. Consideramos que México se puede beneficiar en gran medida de esta tendencia.

Consideramos que la saturación de los puertos de Los Ángeles y Long Beach también representa una oportunidad para los puertos mexicanos.

México se está convirtiendo en una plataforma más fuerte para industrias tradicionales como la automotriz, logística, electrónica, plástica y de alimentos y bebidas, y está creciendo rápidamente en sectores como el aeroespacial, de equipo médico y electrónico y electrodomésticos. Tanto en el sector aeroespacial como en el automotriz, México ha sido en años recientes uno de los mayores receptores de inversión extranjera directa. En los últimos años, hemos desarrollado un parque especializado en Querétaro para Bombardier, Grupo Safran y otros importantes proveedores de la industria aeroespacial, así como, un parque para los proveedores de la nueva planta de Nissan en Aguascalientes.

Debido a la creciente demanda y producción en varios mercados geográficos en México, la oferta de espacio industrial arrendable se ha incrementado, principalmente en la zona Bajío, y el centro del país. Consideramos que aun con este crecimiento, la oferta sigue siendo limitada por lo que esperamos una mayor demanda de las industrias mencionadas anteriormente.

Adicionalmente, las tendencias demográficas en México muestran una clase media en aumento con un ingreso disponible creciente. Estas tendencias demográficas están impulsando la demanda del consumidor mediante la ampliación de los segmentos económicamente activos de la pirámide poblacional. En consecuencia, México se ha convertido en un mercado cada vez más atractivo para empresas multinacionales y nacionales en virtud de que se espera que la demanda de consumo de la clase media crezca.

#### Características

Las propiedades industriales en México (edificios de manufactura ligera y centros de distribución), son un activo atractivo para la inversión en virtud de lo siguiente:

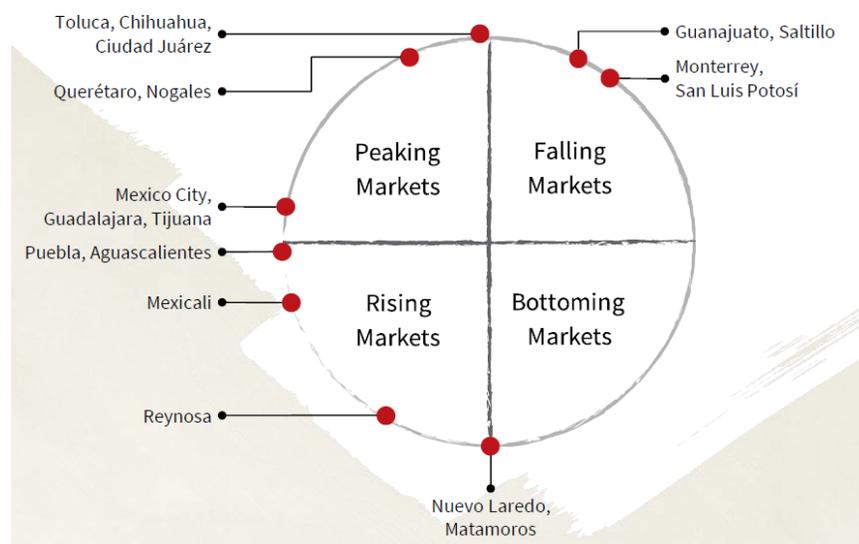
- **Arrendamientos conocidos como “double and triple net leases”.** Nuestros contratos de arrendamientos son típicamente arrendamientos conocidos como *double and triple net leases*, lo que significa que la mayoría de los gastos operativos, incluyendo impuestos inmobiliarios, seguros y servicios, es trasladada al arrendatario.
- **Baja rotación anual de arrendatarios.** En nuestra experiencia, sobre la base de la totalidad de la cartera inmobiliaria, la rotación promedio anual de los típicos arrendatarios industriales de mayor tamaño es generalmente baja, debido principalmente a vigencias más largas en los contratos de arrendamiento y a los altos costos de reubicación por las inversiones llevadas a cabo por los arrendatarios dentro de los edificios (salvo en el caso de clientes que operan en el sector de logística ya que sus mandatos son generalmente a corto plazo y, como resultado, tienden a celebrar contratos de menor plazo con nosotros).
- **Gastos de capital mínimo.** Los centros de distribución generalmente requieren de una menor inversión para mejoras y acabados interiores, lo que contribuye a costos iniciales más bajos.
- **Subcontratación Corporativa (Outsourcing).** Consideramos que la tendencia estructural en México y Estados Unidos hacia la subcontratación de terceros para la prestación de servicios corporativos accesorios contribuirá a un aumento en la demanda de espacio industrial de distribución. Como ejemplo de lo anterior, está el uso cada vez más intensivo de servicios logísticos ofrecidos por empresas especializadas.
- **Predicción del ciclo de mercado.** Consideramos que factores como el crecimiento de la población mexicana, la creciente clase media, el aumento en el comercio entre Estados Unidos y México y las operaciones de sociedades multinacionales en México, se traducirán en una mayor demanda del consumidor, un aumento en el comercio global y un crecimiento sostenido del PIB, que a su vez se traducirá en una mayor demanda de espacio de distribución.

El Mercado Inmobiliario Mexicano y la Economía Mexicana

El sector inmobiliario en México se ha beneficiado de la estabilidad macroeconómica que el país ha alcanzado durante los últimos 15 años, mediante la implementación de sólidas políticas fiscales y monetarias.

México es la segunda economía más grande en América Latina y 48 del mundo, medida en términos del PIB nominal, según el Foro Económico Mundial de 2019. Adicionalmente, Goldman Sachs pronostica que México se convertirá en la quinta economía más grande del mundo para 2050. México es un país con grado de inversión desde 2001. Además Moody's Investors Services, Standard and Poor's Rating Services y Fitch Ratings, mantienen la calificación crediticia del país en A3, BBB y BBB, respectivamente. México es reconocido actualmente por tener mercados de capital locales cada vez más desarrollados, un tipo de cambio totalmente convertible y flexible, y grandes reservas de divisas. Estos factores han contribuido en años recientes a una inflación y tasas de interés bajas, lo cual, a su vez, ha hecho que haya mayor financiamiento de medio y de largo plazo disponible para proyectos inmobiliarios.

Las ciudades más grandes del país, Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, han aumentado sus índices de absorción por lo que han reducido su tasa de desocupación, que al 30 de diciembre de 2019 ascendieron a 4.1%, 8.7% y 4.0%, respectivamente. Consideramos que la recuperación y el crecimiento en el sector inmobiliario industrial han sido favorecidos por condiciones económicas sólidas y sostenibles en la economía mexicana en general y que todo ello puede traducirse en atractivas oportunidades de desarrollo para nosotros.



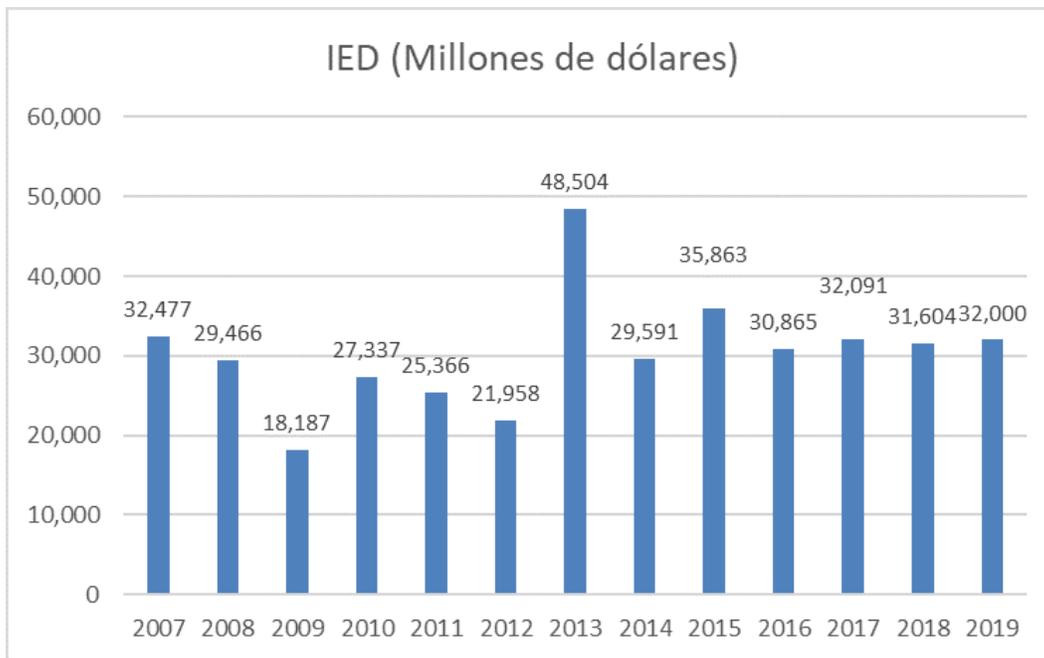
Fuente: Jones Lang LaSalle al 31 de diciembre de 2019

En años recientes, México ha sido un destino importante para la inversión extranjera directa en el sector automotriz, prueba de ello son los anuncios que en años recientes han hecho empresas como Audi, Infiniti/Mercedes Benz, Kia/Hyundai. Consideramos que estas inversiones impulsarán la demanda de espacios industriales.

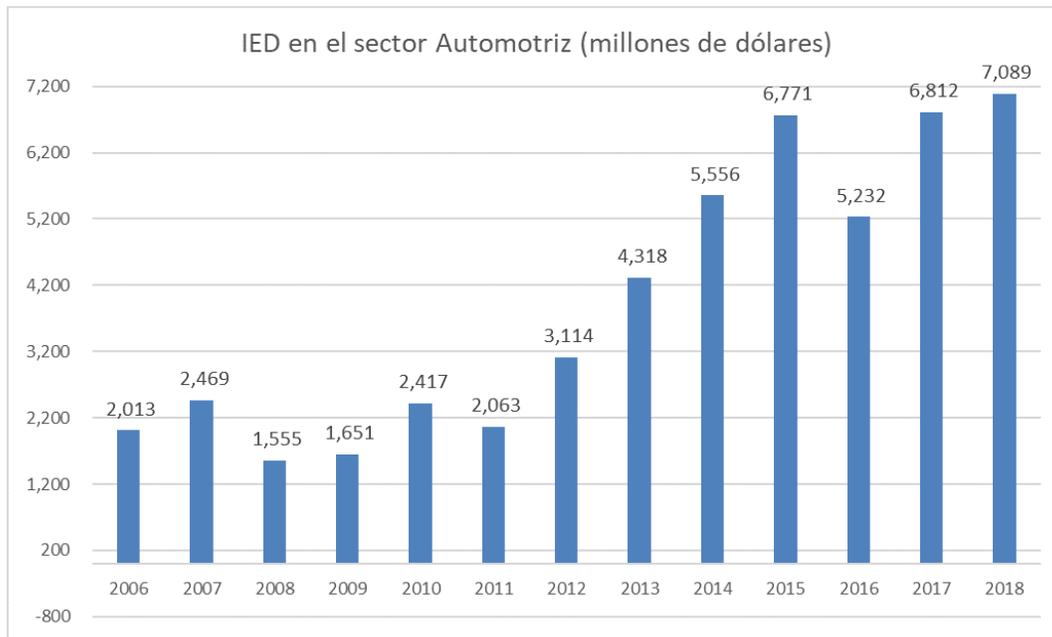


(1) inversión incluye US\$1,400mm anunciados o implementados en el 2013 y 2014, y US\$3,600mm a invertirse entre el 2015 y 2016 con el objetivo de duplicar la capacidad de las plantas de GM en México  
 (2) inversión para la plan nueva planta de transmisiones en Celajá, Guanajuato

Fuentes públicas.



Fuente: Secretaria de Economía. www.gob.mx



Fuente: Secretaría de Economía. [www.gob.mx](http://www.gob.mx)

1. las inversiones que se muestran en la tabla únicamente reflejan la inversión real que se ha hecho hasta el momento. No toma en cuenta los anuncios de las compañías automotrices.

#### Tendencias Industriales y Comerciales que Apoyan la Demanda de Inmuebles Industriales

Nuestra visión estratégica está basada en una confluencia de factores que, en nuestra opinión, han determinado el sólido desempeño de Vesta como propietario, arrendador y desarrollador inmobiliario industrial diversificado: (i) la tendencia a subcontratar operaciones (*outsourcing*) en ubicaciones cercanas, (ii) los corredores comerciales, tales como el Corredor del TLCAN y el Corredor Fronterizo con E.U.A. (iii) el surgimiento de agrupamientos industriales y la integración de cadenas de suministro industrial y (iv) la mejora en las condiciones macroeconómicas y demográficas de México.

#### **Tendencia de Acercamiento de la Proveeduría hacia Norteamérica (Nearsourcing trend)**

Se ha producido un cambio en la estrategia de tercerización de servicios al extranjero (*off shore outsourcing*) de un enfoque en bajos costos de la mano de obra a uno que enfatiza la proximidad geográfica, a la que hacemos referencia en el presente como "Tendencia de acercamiento de la proveeduría". Esta tendencia es el resultado de varios factores convergentes, incluido el aumento de los costos de transportación de mercancías y el aumento de los costos de la mano de obra (en particular en China). Estos factores han llevado a los proveedores de empresas estadounidenses a revisar el análisis costo-beneficio de sus políticas de subcontratación. En consecuencia, esta tendencia ha otorgado a México una clara ventaja competitiva debido a su proximidad a Estados Unidos que permite el flujo de mercancías de México a Estados Unidos en tan sólo unos días por ferrocarril o camión, a diferencia de las importaciones de Asia, que pueden tardar varias semanas.

#### *Regionalización del Comercio Global*

Adicionalmente a la tendencia de acercamiento de la proveeduría también hay una tendencia hacia la regionalización del comercio global. A fin de competir, los países necesitan cada vez más ser parte de una mayor economía regional integrada. A través del T-MEC, Estados Unidos, México y Canadá pueden competir globalmente. México y Canadá son los socios fabricantes y comerciales naturales de Estados Unidos. México representa el mejor destino para la manufactura destinada al mercado norteamericano debido a su ubicación geográfica y al costo y talento de su mano de obra. México tiene 45 tratados de libre comercio convirtiéndolo en uno de los países con mayor número de acuerdos comerciales a nivel mundial.

#### *Corredores Comerciales*

Actualmente el volumen de comercio entre México y Estados Unidos asciende a aproximadamente E.U.\$ 1.4 mil millones diarios. Una consecuencia directa de estos flujos comerciales en aumento ha sido la formación de corredores comerciales que conectan diferentes áreas geográficas de México y Estados Unidos. Entre los ejemplos de dichos corredores comerciales se encuentra el Corredor TMEC y el Corredor Fronterizo con E.U.A. El Corredor TMEC conecta la parte central de México con Estados Unidos y con diversos agrupamientos industriales. El Corredor TMEC es un área geográfica que conecta los centros de producción de bienes en el centro de México y el flujo de bienes que entran por los puertos de Manzanillo y Lázaro Cárdenas en la costa oeste y que son transportados a Estados Unidos, principalmente a Laredo y Texas, vía ferrocarriles y autopistas que atraviesan Guanajuato, Querétaro, San Luis Potosí, Guadalajara, Monterrey y otros estados y ciudades industriales de México.

El Corredor Fronterizo con E.U.A. es el área geográfica ubicada dentro y alrededor de las ciudades de Tijuana y Ciudad Juárez, en la frontera con Estados Unidos, en donde históricamente se han ubicado centros de producción y maquiladoras dedicadas a ensamblar productos a ser exportados al mercado de Estados Unidos, a precios competitivos. La dinámica actividad económica de estas áreas ha sido y esperamos que continúe siendo una fuente sustancial de creación de demanda de naves industriales y centros de distribución.



Fuente: Vesta

#### *Surgimiento de Agrupamientos industriales e Integración de Cadenas de Suministro Industriales*

Existe también una tendencia cada vez mayor hacia la formación de agrupamientos industriales y la integración de cadenas de suministro industrial. Ejemplos de esta tendencia son el corredor industrial aeroespacial que se ha desarrollado en Querétaro, el corredor industrial de electrodomésticos en Ciudad Juárez y el corredor industrial de dispositivos médicos en Baja California. Consideramos que podemos aprovechar estratégicamente esta tendencia, ofreciendo Parques a la Medida a las multinacionales que actualmente operan en agrupamientos industriales en México o que lo harán en el futuro.

#### *Dinámica Demográfica*

La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en políticas de salud pública, las cuales han reducido la mortalidad infantil y han aumentado las tasas de natalidad. La demografía actual de México representa un panorama favorable para un crecimiento futuro significativo ya que la mayoría de la población tiene menos de 45 años de edad y tiene un ingreso disponible creciente.

Consideramos que las actuales tendencias demográficas de la población mexicana contribuyen a una mayor demanda de propiedades industriales en la medida en que más empresas extranjeras y mexicanas amplíen o inicien operaciones en México para atender la creciente demanda de productos y servicios de una población creciente. La población estimada de México al 31 de diciembre de 2015 era de aproximadamente 119.5 millones, conforme a datos publicados por el INEGI. Asimismo, conforme a datos publicados por el INEGI, se espera que la población en México de personas en un rango de edad de entre 25 y 50 años crezca de 31 millones en 2000 a 45 millones en 2030.

Estas tendencias demográficas están impulsando la demanda del consumidor a través de la ampliación de segmentos económicamente activos de la pirámide de población. La clase media es ahora el grupo socio-económico más grande en el país, en virtud de que la población con un nivel de ingreso medio a bajo representa aproximadamente el 80% de la población y tiene un ingreso disponible en expansión.

#### *Competencia*

Operamos en diversas áreas geográficas y tenemos competidores en cada una de ellas. Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores, arrendadores y operadores de inmuebles industriales, algunos de los cuales pudieran buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros principales competidores incluyen a las FIBRAS con inmuebles industriales como Prologis, Terrafina, Macquarie y Fibra Uno, además de empresas como CPA, Prudential, Finsa y desarrolladores locales.

Los principales factores de competencia son los precios de renta, la ubicación, los servicios prestados y la naturaleza y condición de las instalaciones a ser arrendadas. Si nuestros competidores ofrecen espacio arrendable a precios por debajo del mercado, en mejores ubicaciones dentro de nuestros mismos mercados o en instalaciones de mayor calidad, podríamos perder arrendatarios potenciales y vernos presionados a reducir nuestras rentas a fin de conservar inquilinos al término de sus actuales arrendamientos.

## **Estructura corporativa:**

#### Estructura corporativa

Nuestra estructura corporativa a la fecha del presente reporte se presenta a continuación:



Fuente: Vesta

1. CIV Infreestructura, S de R.L. de C.V. se fusionó con Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. con efectos a Marzo, 2018. Proyectos Aeroespaciales, tuvo el carácter de sociedad fusionante y sobrevivió al proceso de fusión..

## Descripción de los principales activos:

### Descripción de los principales activos

La siguiente tabla muestra nuestra cartera inmobiliaria por estado del país al 31 de diciembre de 2019, número de inmuebles, número de contratos, SBA, el porcentaje de la SBA que representa cada estado, la renta anual y el porcentaje de la renta anual que aporta cada ubicación:

Estado	Número de Edificios	Número de Contratos de Arrendamiento	SBA Total (metros cuadrados)	Porcentaje de la SBA de la cartera	Renta acumulada acumuladas de 2019 (E.U.\$)	Porcentaje de la renta
Estado de México	18	30	425,334	15.37%	25,059,962	17.4%
Querétaro	39	62	578,750	20.91%	35,481,770	24.6%
Baja California	53	78	498,935	18.03%	24,404,169	16.9%
Jalisco	2	4	96,106	3.47%	4,942,824	3.4%
Guanajuato	20	35	295,013	10.66%	7,938,811	5.5%
San Luis Potosí	12	12	145,357	5.25%	4,912,122	3.4%
Chihuahua	14	19	263,157	9.51%	14,611,416	10.1%
Aguascalientes	10	26	226,823	8.20%	11,189,891	7.8%
Otros <sup>(1)</sup>	16	22	238,296	8.61%	10,573,979	7.3%
Reembolsables <sup>(2)</sup>					5,250,135	3.6%
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>288</b>	<b>2,767,772</b>	<b>100%</b>	<b>144,365,079</b>	<b>100%</b>

1. Reembolsables incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.
2. Todos los activos de la compañía cuentan con seguro; todos los activos son propios y no existen medidas ambientales que afecten la utilización de estos bienes inmuebles.

### Reservas Territoriales

Actualmente tenemos 4.1 millones de metros cuadrados de reservas territoriales ubicadas en Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Tijuana, Juárez, Aguascalientes, San Miguel de Allende, Guadalajara, Monterrey y Puebla, en las que planeamos desarrollar aproximadamente 1.8 millones de metros cuadrados de naves industriales.

Estado	Reservas Territoriales Totales (m <sup>2</sup> )	Porcentaje del Total de Reservas Territoriales	SBA a desarrollar (m <sup>2</sup> )
San Luis Potosí	354,078	8.7%	159,335
Querétaro	955,127	23.4%	429,807
Tijuana	322,850	7.9%	145,282
Monterrey	89,609	2.2%	40,324
Cd. Juárez	67,624	1.7%	30,431
Guanajuato	311,985	7.6%	140,393
Aguascalientes	1,202,898	29.5%	541,304
Puebla	113,654	2.8%	51,144
SMA	359,557	8.8%	161,801
Guadalajara	302,580	7.4%	136,161
<b>Total</b>	<b>4,079,961</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,835,983</b>

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

### Litigios

Estamos involucrados en ciertas demandas y procedimientos legales dentro del curso normal de nuestro negocio. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, no podemos asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que estamos involucrados vaya a ser favorable para nosotros o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que nos sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa los resultados de operación en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que nos sea impuesta y nuestros ingresos en el periodo respectivo.

De vez en cuando hemos iniciado, y podríamos hacerlo en el futuro, acciones judiciales en contra de la aplicación de leyes fiscales, en cuyo caso tendremos que crear las reservas adecuadas para cubrir una sentencia adversa.

Actualmente no tenemos conocimiento que exista o que haya una alta probabilidad de que pueda existir en un futuro, cualquier proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, distinto de aquellos que forman parte del curso normal del negocio de la Emisora, y que puedan tener un impacto significativo en los resultados de operación y la posición financiera de la Emisora en caso de ser resueltos adversamente.

Además, Vesta hace constar que no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni pudiera declarársele, ni ha sido declarada en concurso mercantil.

## Acciones representativas del capital social:

Acciones representativas del capital

El capital social de Vesta al 31 de diciembre de 2019 asciende a la cantidad de E.U.\$ 426,300,951, mismo que se encuentra representado por 573,454,946 acciones serie única, nominativas y sin expresión de valor nominal, de las cuales 5,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social de la Sociedad y el resto a la parte variable del mismo.

A la fecha de la asamblea general de accionistas del 13 de marzo de 2020, 34,880,879 acciones se encuentran en tesorería. A la fecha ninguna parte del capital social de Vesta ha sido pagado en especie.

Vesta no ha emitido valor alguno relacionado con el capital social diferente de las acciones.

## Dividendos:

### Dividendos

En nuestra asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se aprobó la política de dividendos aplicable a los ejercicios sociales de 2016 a 2020, la cual consiste en la distribución de hasta el 75% de la utilidad distribuible cada año.

Para dichos propósitos "Utilidad Distribuible" significa, la Utilidad (Pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y los Gastos de Capital Presupuestados. Esto es la Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la Depreciación, Ganancia (Pérdida) Cambiaria, Ganancia (Pérdida) por revaluación de inversión, otras Ganancias (Pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, Repago de Préstamos, Impuesto sobre la Renta pagado, y restando el Presupuesto de Gastos de Capital para el siguiente año.

Durante los últimos 3 ejercicios sociales, Vesta ha distribuido dividendos en efectivo una vez en cada ejercicio social por las cantidades que se mencionan a continuación:

<b>Ejercicio Social</b>	<b>Monto de Dividendo Decretado US\$</b>	<b>Monto de Dividendo por Acción</b>
2019	54,138,218	0.094407
2018	52,214,000	0.088287
2017	47,897,981	0.079742

Nota: El monto del dividendo decretado se clasifica con base en el ejercicio en el cual se generó la utilidad a distribuir y no en el año en el que se distribuyó. El monto del dividendo decretado de 2019 será distribuido en 4 exhibiciones trimestrales a partir de abril de 2020.

En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 13 de marzo 2020, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.\$ 54,138,218 pagadero en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2020, 15 de julio de 2020, 15 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. Al 13 de marzo de 2020 el monto equivalente al dividendo por acción fue de E.U.\$ 0.0944.

## [424000-N] Información financiera

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	USD 2019-01-01 - 2019-12-31	USD 2018-01-01 - 2018-12-31	USD 2017-01-01 - 2017-12-31
Ingresos	144,365,079.36	132,669,266.0	109,427,282.0
Utilidad (pérdida) bruta	136,224,461.36	126,992,565.97	104,434,191.0
Utilidad (pérdida) de operación	117,099,341.36	110,325,024.97	90,165,526.0
Utilidad (pérdida) neta	134,610,709.36	93,060,329.97	126,030,181.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.25	0.16	0.21
Adquisición de propiedades y equipo	106,376,406.0	137,897,718.0	196,210,053.0
Depreciación y amortización operativa	1,494,778.0	573,177.0	356,727.0
Total de activos	2,093,697,839.0	1,994,085,885.0	1,832,091,989.0
Total de pasivos de largo plazo	982,572,858.0	940,382,312.0	809,759,865.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	1,111,124,981.0	1,053,703,573.0	1,022,332,124.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0.09	0.09	0.08

### Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:

#### a) Información financiera seleccionada

La información financiera que a continuación se detalla fue seleccionada de los estados financieros consolidados 2019, 2018 y 2017 de Vesta auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited).

Cabe mencionar que toda la información presentada a lo largo de este Reporte Anual está expresada en E.U.\$ y sólo cierta información contable de Vesta, se encuentra expresada en pesos Ps.\$ dada la naturaleza de negocios de la Emisora. Algunas cifras, razones financieras y/o porcentajes pudieran presentar diferencias mínimas por redondeo.

La información que se presenta a continuación debe leerse en conjunto con la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de Vesta".

Principales estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

#### i. Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales

La utilidad por acción (UPA) representa el resultado de dividir la utilidad neta del año entre el promedio ponderado de acciones en circulación durante cada uno de los ejercicios. Por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2019 la utilidad por acción de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias fue de E.U.\$ 0.229, en el 2018 la utilidad por acción fue de E.U.\$ 0.155 y mientras que en el 2017 la utilidad fue de E.U.\$ 0.207.

#### ii. Estados Consolidados de Situación Financiera

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
	(Dólares)			(Pesos)		
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	144,365,079	132,669,266	109,427,282	2,780,745,722	2,552,171,937	2,071,480,334
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	<b>(8,140,618)</b>	<b>(5,676,700)</b>	<b>(4,993,091)</b>	<b>(156,803,770)</b>	<b>(109,203,246)</b>	<b>(94,520,211)</b>
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(7,266,490)	(4,848,618)	(4,106,403)	(139,966,404)	(93,273,356)	(77,735,030)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(874,128)	(828,082)	(886,688)	(16,837,366)	(15,929,890)	(16,785,181)

<b>Utilidad bruta</b>	<b>136,224,461</b>	<b>126,992,566</b>	<b>104,434,191</b>	<b>2,623,941,952</b>	<b>2,442,968,691</b>	<b>1,976,960,122</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>137,098,589</b>	<b>127,820,648</b>	<b>105,320,879</b>	<b>2,640,779,318</b>	<b>2,458,898,581</b>	<b>1,993,745,304</b>
Gastos de administración	(17,630,342)	(16,094,364)	(13,911,938)	(339,593,885)	(309,608,890)	(263,355,769)
Depreciación	(1,494,778)	(573,177)	(356,727)	(28,792,264)	(11,026,263)	(6,752,913)
Incentivo de largo plazo	2,788,939	1,933,246	1,430,143		37,190,047	27,072,893
UAFIDA	121,383,058	112,831,448	91,952,396	2,338,068,332	2,170,549,848	1,740,677,247
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	70,394	434,427	55,171	1,355,922	8,357,116	1,044,398
Otros ingresos (gastos)	1,051,904	476,240	449,193	20,261,670	9,161,477	8,503,313
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	(139,062)	(395,559)	-	(2,675,150)	(7,488,011)
Gastos por intereses	(39,161,931)	(35,156,825)	(19,668,274)	(754,333,199)	(676,315,358)	(372,324,360)
Pérdida cambiaria	2,156,930	(719,007)	2,897,256	41,546,570	(13,831,610)	54,845,636
Ganancia por venta de propiedades	17,920,717	-	-	345,187,059	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	86,062,112	52,822,802	84,058,105	1,657,719,795	1,016,157,524	1,591,236,739
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>68,100,126</b>	<b>17,718,575</b>	<b>67,395,892</b>	<b>1,311,737,817</b>	<b>340,853,999</b>	<b>1,275,817,715</b>
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>185,199,467</b>	<b>128,043,600</b>	<b>157,561,418</b>	<b>3,567,293,620</b>	<b>2,463,187,537</b>	<b>2,982,669,155</b>
Impuestos a la utilidad	(50,588,758)	(34,983,270)	(31,531,237)	(974,435,598)	(672,976,663)	(596,892,623)
Impuesto Causado	(37,670,744)	(21,892,031)	(15,137,320)	(725,610,104)	(421,139,190)	(286,552,495)
Impuesto Diferido	(12,918,014)	(13,091,239)	(16,393,917)	(248,825,494)	(251,837,474)	(310,340,128)
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>134,610,709</b>	<b>93,060,330</b>	<b>126,030,181</b>	<b>2,592,858,023</b>	<b>1,790,210,874</b>	<b>2,385,776,532</b>
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	(1,552,134)	1,087,529	579,076	(29,897,050)	20,920,904	10,962,024
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	847,850	(6,606,220)	924,539	16,331,202	(127,084,515)	17,501,699
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	<b>133,906,425</b>	<b>87,541,639</b>	<b>127,533,796</b>	<b>2,579,292,175</b>	<b>1,684,047,263</b>	<b>2,414,240,256</b>

Otra información	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
NOI <sup>(1)</sup>	137,098,589	127,820,648	105,320,879	2,640,779,318	2,458,898,581	1,993,745,304
UAFIDA <sup>(2)</sup>	121,383,058	112,831,448	91,952,396	2,297,805,571	2,135,921,876	1,740,677,247
Total SBA SF	29,792,047	29,867,577	26,721,171	29,792,047	29,867,577	26,721,171
Tasa de desocupación	8.3%	8.2%	7.7%	8.3%	8.2%	7.7%

1. NOI son los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y respecto de las cuales se generaron ingresos durante el año. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad del año o la utilidad integral del año como una medida del desempeño operativo.
2. UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades (tanto de las propiedades que generaron ingresos durante el año, como de las que no generaron ingresos durante el año) menos los gastos administrativos, excepto el gasto por el plan de incentivo Vesta 20-20. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades netas, o como una medida del desempeño operativo, o de flujo de efectivo de las operaciones, o como una medida de nuestra liquidez. Adicionalmente, UAFIDA no pretende ser una medida del flujo de efectivo para uso discrecional de nuestra administración puesto que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como el pago de intereses, pago de impuestos y requisitos de pago de deuda. Nuestra presentación de UAFIDA tiene limitaciones como una herramienta de análisis, y no deberá considerarse en forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados reportados de conformidad con las NIIF. Nuestra administración utiliza la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones principales de negocio antes del costo del capital, ISR, depreciación, y cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión.

La siguiente tabla muestra la reconciliación entre UAFIDA, NOI y Utilidad Bruta, que es la razón financiera de IFRS directamente comparable, por los periodos que se indica.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas	(7,266,490)	(4,848,618)	(4,106,403)	(139,966,404)	(93,273,356)	(77,735,030)
NOI <sup>(1)</sup>	137,098,589	127,820,648	105,320,879	2,640,779,318	2,458,898,581	1,993,745,304
Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos	(874,128)	(828,082)	(886,688)	(16,837,366)	(15,929,890)	(16,785,181)
Costo de operación de las propiedades	(8,140,618)	(5,676,700)	(4,993,091)	(156,803,770)	(109,203,246)	(94,520,211)
Utilidad Bruta	136,224,461	126,992,566	104,434,191	2,623,941,952	2,442,968,691	1,976,960,122
Gastos de Administración	(17,630,342)	(16,094,364)	(13,911,938)	(339,593,885)	(309,608,890)	(263,355,769)
UAFIDA <sup>(2)</sup>	121,383,058	112,831,448	91,952,396	2,284,348,068	2,133,359,801	1,713,604,354

- NOI son los ingresos por arrendamiento menos los costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y respecto de las cuales se generaron ingresos durante el año. Tanto los costos de operación sobre propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el año, como los gastos de administración no están incluidos en el NOI. NOI no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de la utilidad bruta como una medida del desempeño operativo
- UAFIDA son los ingresos por arrendamiento menos el costo de operación de las propiedades (tanto por las propiedades que generaron ingresos durante el año, como los que no generaron ingresos durante el año) menos los gastos administrativos, excepto el gasto por el plan de incentivo Vesta 20-20. UAFIDA no es una medida financiera calculada de conformidad con las NIIF y no debe ser interpretada como una alternativa al indicador de utilidades netas, o como una medida del desempeño operativo, o del flujo de efectivo de las operaciones, o como una medida de nuestra liquidez. Adicionalmente, UAFIDA no pretende ser una medida del flujo de efectivo para uso discrecional de nuestra administración puesto que no considera ciertos requerimientos de efectivo tales como el pago de intereses, pago de impuestos y requisitos de pago de deuda. Nuestra presentación de UAFIDA tiene limitaciones como una herramienta de análisis, y no deberá considerarse en forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados reportados de conformidad con las NIIF. Nuestra administración utiliza la UAFIDA para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestras operaciones centrales de negocio antes del costo del capital, ISR, y depreciación. No auditado.

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

### a) Información financiera por línea de negocio y zona geográfica

La información que a continuación se presenta es la utilizada por la administración para la toma de decisiones operativas y evaluar su desarrollo. El principal activo de Vesta es el portafolio de propiedades.

Parque	Region	SF	M2	% Ingresos	% Año inicio	Número de edificios	Valor Avalúo Dec 31, 2019
Exportec	Toluca	220,057	20,444.00	0.7%	1998	3	12,077,453
T 2000	Toluca	1,069,351	99,346.01	3.6%	1998	3	64,376,238

El Coecillo Vesta Park	Toluca	816,056	75,814.10	2.7%	5,059,040	3.5%	2007	1	41,950,000
Vesta Park Toluca I	Toluca	1,000,161	92,918.01	3.4%	5,007,600	3.5%	2006	5	58,470,000
Vesta Park Toluca II	Toluca	1,472,636	136,812.33	4.9%	8,136,474	5.6%	2014	6	100,347,245
VP Queretaro	Querétaro	579,864	53,871.13	1.9%	54,964	0.0%	2018	2	31,673,631
La Mesa Vesta Park	Tijuana	817,313	75,930.91	2.7%	4,089,525	2.8%	2005	16	49,140,000
Nordika	Tijuana	469,228	43,592.71	1.6%	2,101,789	1.5%	2007	2	27,091,886
El potrero	Tijuana	282,764	26,269.64	0.9%	1,424,962	1.0%	2012	2	16,175,397
Vesta Park Tijuana III	Tijuana	620,361	57,633.38	2.1%	3,204,650	2.2%	2014	3	40,640,000
Tres Naciones	SLP	960,913	89,271.70	3.2%	4,280,699	3.0%	1999	9	58,730,951
Bernardo Quintana	Querétaro	769,033	71,445.51	2.6%	2,613,244	1.8%	1998	9	34,480,000
PIQ	Querétaro	2,641,545	245,407.56	8.9%	14,610,894	10.1%	2006	15	156,906,427
Las Colinas	Silao	902,865	83,878.88	3.0%	4,108,550	2.8%	2008	7	51,125,172
Los Bravos Vesta Park	Cd Juarez	411,178	38,199.70	1.4%	1,961,771	1.4%	2007	4	22,420,000
Queretaro Aerospace Park	Querétaro Aero	2,239,173	208,025.96	7.5%	13,597,833	9.4%	2007	13	163,444,737
DSP	Aguascalientes	2,137,492	198,579.49	7.2%	11,034,865	7.6%	2013	8	132,238,265
VPT I	Tlaxcala	666,502	61,920.10	2.2%	2,767,253	1.9%	2015	4	41,171,859
SMA	San Miguel de Allende	1,193,081	110,840.87	4.0%	4,074,083	2.8%	2015	7	66,563,169
Vesta Park Puento Interior	Silao	1,079,548	100,293.28	3.6%	3,830,261	2.7%	2018	6	58,621,993
Vesta Park Juárez Sur I	Cd Juarez	918,428	85,324.76	3.1%	3,260,393	2.3%	2015	5	55,422,332
Vesta Puebla I	Puebla	573,775	53,305.44	1.9%	2,142,349	1.5%	2016	3	32,577,492
VP Lago Este	Tijuana	552,186	51,299.76	1.9%	-	0.0%	2018	2	38,535,921
Vesta Park SLP	SLP	220,668	20,500.73	0.7%	631,422	0.4%	2018	1	11,333,738
Vesta Park Aguascalientes	Aguascalientes	304,010	28,243.41	1.0%	155,026	0.1%	2019	2	16,334,257
Other		6,873,860	638,602.55	23.1%	34,956,676	24.2%	na	46	453,258,452
Total		29,792,047.46	2,767,771.88	100.0%	139,114,944	96.4%		184	1,835,106,615
Otros ingresos (reembolsos)					5,250,135	3.6%			-
Total					144,365,079	100.0%			

(1) SBA Total representa la superficie bruta arrendable total de las propiedades en pies cuadrados y metros cuadrados al 31 de diciembre de 2019.

(2) El valor de avalúo excluye las reservas territoriales para desarrollos futuros con un valor de mercado de E.U.\$ 143.0 millones al 31 de diciembre de 2019 y el costo para concluir construcciones en proceso por E.U.\$ 19.0 millones.

(3) Parques Industriales desarrollados o adquiridos por Vesta.

(4) Incluye Otros Ingresos por E.U.\$ 5,250,135 que representan el 3.6% de los ingresos por arrendamiento totales al 31 de diciembre de 2019.

Dichos ingresos incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

Estado	Número de Edificios	Número de Contratos de Arrendamiento	SBA Total (metros cuadrados)	Porcentaje de la SBA de la cartera	Renta acumulada acumuladas de 2019 (E.U.\$)	Porcentaje de la renta
Estado de México	18	30	425,334	15.37%	25,059,962	17.4%
Querétaro	39	62	578,750	20.91%	35,481,770	24.6%
Baja California	53	78	498,935	18.03%	24,404,169	16.9%
Jalisco	2	4	96,106	3.47%	4,942,824	3.4%
Guanajuato	20	35	295,013	10.66%	7,938,811	5.5%
San Luis Potosí	12	12	145,357	5.25%	4,912,122	3.4%
Chihuahua	14	19	263,157	9.51%	14,611,416	10.1%
Aguascalientes	10	26	226,823	8.20%	11,189,891	7.8%
Otros <sup>(1)</sup>	16	22	238,296	8.61%	10,573,979	7.3%
Reembolsables <sup>(2)</sup>					5,250,135	3.6%
<b>Total</b>	<b>184</b>	<b>288</b>	<b>2,767,772</b>	<b>100%</b>	<b>144,365,079</b>	<b>100%</b>

(1) Incluye Quintana Roo, Puebla, Tlaxcala y Sinaloa.

(2) Otros ingresos incluyen pagos a nuestro favor realizados por los arrendatarios para cubrir cuotas de mantenimiento y otros servicios al amparo del contrato de arrendamiento respectivo que son erogados por nosotros.

## Informe de créditos relevantes:

### a) Informe de Créditos Relevantes

Al 31 de diciembre de 2019, Vesta tiene la siguiente estructura de pasivos y a la fecha del presente Reporte Anual Vesta está al corriente en el pago de capital e intereses de los créditos vigentes presentados en la siguiente tabla:

Fecha de inicio	Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Jul-16	Cédito Sindicado	\$150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Jul-21	\$ -	\$150,000,000	\$150,000,000
Jul-16	Metlife 10 años	150,000,000	4.55%	(2)	Aug-26	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Apr-15	Metlife 7 años	47,500,000	4.35%	(3)	Apr-22	46,551,737	47,376,981	47,500,000
Sep-17	*Series A Senior Notes	65,000,000	5.03%	(5)	Sep-24	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Sep-17	*Series B Senior Notes	60,000,000	5.31%	(5)	Sep-27	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nov-17	Metlife 7 años	118,000,000	4.75%	(4)	Dec-27	118,000,000	118,000,000	118,000,000
May-18	*Series A Senior Notes	45,000,000	5.50%	(5)	May-25	45,000,000	45,000,000	
May-18	*Series B Senior Notes	45,000,000	5.85%	(5)	May-28	45,000,000	45,000,000	
Mar-18	Metlife 8 años	26,600,000	4.75%	(2)	Aug-28	26,600,000	26,600,000	

Jun-19	*Series RC Senior Notes	70,000,000	5.18%	(6)	Jun-29	70,000,000
Jun-19	*Series RD Senior Notes	15,000,000	5.28%	(7)	Jun-31	15,000,000
Aug-19	Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable(8)	(8)	Aug-24	80,000,000
<b>Total deuda</b>						<b>721,151,737 706,976,981 590,500,000</b>
Menos porción circulante						(794,905) (4,513,388) -
<b>Total Deuda Largo Plazo</b>						<b>720,356,832 702,463,593 590,500,000</b>
Menos: costo de emisión de deuda						(6,723,754) (7,719,559) (8,505,121)
Dueda Neta largo Plazo						713,632,678 695,284,034 581,994,879
<b>Total deuda largo plazo</b>						<b>713,632,678 695,284,034 581,994,879</b>

1. Credito Sindicado de cinco años, el interes se paga trimestralmente y se calcula utilizando LIBOR más un margen. La porción LIBOR está fijada con un swap de tasa de interés a 1.944%. El margen varia dependiendo de el nivel de apalancamiento de la empresa. Actualmente se aplica un margen de 200 puntos base. Este crédito fue paagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.
2. Credito a 10 años con Metlife, el interes de este credito se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija de 4.55%.
3. El 9 de Marzo, 2015, la Compañía firmo un credito a 7 años con Metlife, el interes en este credito se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija de 4.35%.
4. El 1 de Noviembre 2017, la Compañía contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Compañía.
5. Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantizados por propiedades de la Compañía.
6. El 25 de junio de 2019, la Compañía suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses se paga semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual de 5.18%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
7. El 25 de junio de 2019, la Compañía suscribió una sere de pagarés senior de 12 años con serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses se paga semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual de 5.28%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
8. Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos base. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto 2024.

\* Estos documentos por pagar tienen amortización semestral.

Vesta completó negociaciones por US\$ 400 millones de nuevo financiamiento incluyendo un préstamo de US\$ 150 millones sin garantía, a plazo de 5 años, un crédito revolving, sin garantía, por US\$ 100 millones a tres años

y un préstamo a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones. BBVA y HSBC lideraron un sindicato de bancos para los préstamos sin garantía, mientras que el préstamo garantizado se cerró con Metropolitan Life Insurance Company ("Met Life").

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. La porción LIBOR está fijada con un swap de tasa de interés a 1.944%. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de aplanamiento de Vesta (mayor o menor a 40%) y el número de meses duante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 250 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 275 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.

El 22 de julio de 2016, Vesta celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comnezará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de Vesta.

El 9 de marzo de 2015, Vesta contrató un préstamo a 10 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 Vesta.

El contrato de crédito obliga a Vesta 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. Vesta cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2019.

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

El 22 de septiembre de 2017, Vesta emitió exitosamente un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$ 125 millones. El primer tramo por US\$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las notas se colocaron entre un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado.

En diciembre 2017, Vesta firmó un contrato de crédito garantizado por US\$ 118 millones con MetLife con una tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y periodo de solo pago de interés de 5 años. Como resultado, Vesta tiene un costo de deuda de 4.27% y un vencimiento promedio ponderado de 7.2 años.

El 22 de marzo de 2018, Vesta firmó un contrato modificadorio al préstamo con MetLife a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones, el cual incrementa el saldo insoluto por US\$ 26.6 millones, sin incrementar la garantía. Los términos y condiciones del contrato de US\$ 150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de US\$ 26.6 millones.

El 31 de mayo de 2018, Vesta 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 Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B devengará intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 24 de junio de 2019, la Compañía repagó por completo sus obligaciones de su crédito sindicado de US\$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de doble tramo por US\$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de US\$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de US\$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas.

El 2 de agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de US\$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolving de US\$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, la línea revolving no se había utilizado. Como resultado, Vesta tiene un costo promedio ponderado de deuda de 4.8% y un vencimiento promedio ponderado de 7 años.

Las obligaciones de hacer y no hacer en relación con asuntos relevantes para a los créditos mencionados anteriormente son:

1. El deudor no realizará ni permitirá que las subsidiarias realice inversión si el porcentaje aplicable de valor total de activo se exceda en relación con la inversión en los siguientes casos: i) 15% del valor total de activo en inversiones de terrenos no desarrollados. ii) 20% Valor total activo en Inversiones en Inmuebles en desarrollo. iii) 10% Valor total activo en Inversiones en Joint Ventures. iv) 3% Valor total activo en Inversiones en participaciones directas e indirectas en inmuebles (que no sean terrenos no desarrollados, Inmuebles en desarrollo. v) 35% del Valor total activo de Inversiones en cualquiera de los inmuebles descrito en i) a iv)
2. En todo momento se debe tener la calificación de Calidad de Inversión, y no constituirá incumplimiento cuando las inversiones excedan de los montos anteriores pero quedarán excluidos de los cálculos de las razones financieras por el monto excedente. Cuando no se tenga la calificación de Calidad de Inversión, no se considerará incumplimiento la omisión de cumplir con ésta cláusula cuando como resultado de las inversiones realizadas durante cualquier periodo anterior a que se haya tenido la calificación de Calidad de Inversión.

#### **Periodicidad y Amortización de la deuda**

La tabla anterior muestra la periodicidad y amortización de la deuda contraída a esta fecha por Vesta.

##### **Obligaciones Contractuales**

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de principal de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2019, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

*Pagos adeudados por periodo*

Obligaciones Contractuales	Total	Menos de 1 año (miles de dólares)	1-4 años	Mas de 5 años
Porción actual de deuda a largo plazo	54,774,237	794,905	53,979,332	-
Deuda a largo plazo	666,377,500	-	-	666,377,500
<b>Total</b>	<b>721,161,737</b>	<b>794,905</b>	<b>53,979,332</b>	<b>666,377,500</b>

#### Operaciones fuera del Balance General

A la fecha del presente Reporte Anual no contamos con operaciones que no se encuentren registradas en nuestro Balance General.

#### Inversiones de Capital o adquisición de propiedades de inversión

Durante el 2019 las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a los pagos por el avance de las construcciones en la zona del Bajío, Centro y Norte. Las inversiones totales por estos conceptos durante el periodo ascendieron a US\$ 106.4 millones. En el 2018, incurrimos en inversiones de capital por US\$ 137.9 millones. En el 2017, incurrimos en inversiones de capital por US\$ 196.2 millones.

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

### a) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de Vesta

El siguiente análisis se basa en los estados financieros auditados de Vesta, así como en el resto de la información incluida en este Reporte Anual, mismos que deberán ser leídos en conjunto. A continuación se presenta un análisis del desempeño de la administración y la situación financiera de Vesta en el 2019, 2018 y 2017, la cual podrá ser comparable únicamente en los montos alcanzados en los rubros comprendidos en el Balance General del 2019, 2018 y del 2017, respectivamente, mientras que su desempeño operativo se informará los resultados obtenidos al término del ejercicio 2019, 2018 y 2017 respectivamente.

#### Factores que afectan nuestros resultados

##### Condiciones Macroeconómicas

Nuestro negocio está íntimamente ligado a las condiciones económicas generales de México, y en menor medida, Estados Unidos y otros países, en general. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestra cartera inmobiliaria y nuestra capacidad para implementar nuestras estrategias de negocios pueden verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y globales. La condición de los mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclica y está relacionada con la percepción de los inversionistas sobre el panorama económico general. Las tasas de interés en aumento, la disminución de la demanda de inmuebles o los periodos de desaceleración económica general o de recesión han tenido un impacto negativo directo sobre el mercado inmobiliario en el pasado y la recurrencia de estas condiciones podría resultar en una disminución en nuestros ingresos.

Todas nuestras operaciones se llevan a cabo en México y dependen del desempeño de la economía mexicana. En consecuencia, nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación pueden verse afectados por la condición general de la economía mexicana, la devaluación del peso frente al dólar, la inestabilidad en los precios, inflación, tasas de interés, cambios en la reglamentación, tributación, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en o que afecten a México, sobre los cuales no tenemos ningún control. Las disminuciones en las tasas de crecimiento de la economía mexicana, los periodos de crecimiento negativo y/o incrementos en las tasas de inflación o de interés podrían resultar en una menor demanda por nuestros servicios y productos, una disminución en el precio real de nuestros productos y servicios o un menor margen en nuestros servicios y productos.

En el pasado, la economía mexicana ha experimentado periodos prolongados difíciles que han tenido un impacto negativo sobre nuestro negocio. No podemos asegurar que estas condiciones económicas no se repetirán en el futuro o que de repetirse no tendrán un efecto adverso importante sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

En 2017, el PIB creció 2.1% y la inflación alcanzó 6.8%. En 2018, el PIB creció 2.0% y la inflación alcanzó 4.8%. En 2019, el PIB cayó 0.1% y la inflación alcanzó 2.8%.

En 2017 el peso se apreció 4.6%, en 2018 se apreció 0.1% y en 2019 se apreció 4.3%. En consecuencia, en la medida en que incurrimos en deuda denominada en pesos en el futuro, las tasas de interés podría ser más altas.

La economía de Estados Unidos se ha ido recuperando gradualmente de la crisis financiera global. De acuerdo con los datos publicados por la Dirección de Análisis Económico de Estados Unidos (U.S. Bureau of Economic Analysis "BEA") el PIB real de Estados Unidos aumentó a una tasa anual del 2.2% durante el 2017, 2.9% durante 2018 y 2.3% durante 2019.

El 16 de diciembre de 2015, el FED (Federal Open Market Committee of the U.S. Federal Reserve) elevó su tasa de interés de un rango de 0% a un 0.25% a un rango de 0.25% a 0.50%. Este fue el primer incremento en las tasas de la Reserva Federal EE.UU. en siete años. Durante 2017, el FED elevó la tasa de interés tres veces en el año, cerrando al 31 de diciembre de 2017 con 1.50%; durante 2018, el FED elevó la tasa de interés cuatro veces en el año, cerrando al 31 de diciembre de 2018 con 2.50%; y durante 2019, el FED disminuyó la tasa de interés, cerrando al 31 de diciembre de 2019 con 2.00%.

Factores que pueden influir en nuestros resultados de operación futuros

**Ingresos por arrendamiento.** Nuestra principal fuente de ingresos son los pagos de rentas recibidos de nuestros clientes al amparo de arrendamientos operativos. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestra cartera inmobiliaria depende principalmente de nuestra capacidad para (i) mantener nuestras actuales tasas de ocupación de espacio arrendando, (ii) arrendar espacio que actualmente se encuentra desocupado y espacio que estará disponible a la terminación de ciertos contratos de arrendamiento, y (iii) adquirir o desarrollar nuevas propiedades y ampliar la superficie de propiedades existentes. Al 31 de diciembre de 2019, la tasa de ocupación de nuestras naves industriales y centros de distribución era de aproximadamente el 91.7%. El monto de ingresos por arrendamiento generado por nosotros también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios al amparo de los contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para aumentar las rentas de nuestras propiedades. Adicionalmente, nuestra capacidad para aumentar nuestra utilidad por arrendamientos también depende parcialmente de nuestra capacidad para desarrollar nuevas propiedades y de adquirir propiedades nuevas que cumplan con nuestros criterios de inversión, así como de nuestra capacidad para expandir la SBA de nuestras propiedades existentes, cuando sea posible. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que operamos también podrían tener un impacto en nuestros ingresos por arrendamiento futuros.

**Vencimiento de los Arrendamientos.** Nuestra capacidad para arrendar rápidamente el espacio arrendable disponible al vencimiento de nuestros arrendamientos tiene un impacto en nuestros resultados de operación y dependerá de las condiciones económicas y competitivas de los mercados en los que operamos así como de lo atractivas que resulten nuestras propiedades individuales a potenciales clientes. Nuestros arrendamientos con vencimiento programado para 2020 y 2021 representan 5% y 7.4% de nuestra SBA total, respectivamente.

**Condiciones de Mercado.** Planeamos continuar buscando oportunidades de inversión en todo México, particularmente en los agrupamientos industriales y de comercio. Los cambios positivos o negativos en las condiciones en los mercados mexicanos impactarán nuestro desempeño general. La caída futura en la economía regional que afecte los mercados en los que estamos enfocados o una caída en el sector industrial inmobiliario que afecte nuestra capacidad para celebrar nuevos arrendamientos o volver a arrendar espacio existente conforme esté disponible así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir con sus obligaciones conforme a sus contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o la quiebra de nuestros arrendatarios, podrían afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener los índices de las rentas de nuestras propiedades.

**Ambiente Competitivo.** Competimos con numerosos adquirentes, propietarios, desarrolladores, arrendadores y operadores de inmuebles industriales, muchos de los cuales son propietarios o pudieran buscar adquirir propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. En el futuro, un aumento en la competencia podría resultar en que tengamos que competir por oportunidades para adquirir inmuebles y los términos en que los adquiramos y podríamos vernos desplazados por nuestros competidores. Adicionalmente, la competencia puede afectar los índices de ocupación de nuestras propiedades y, por lo tanto, nuestros resultados financieros, y podríamos vernos presionados para reducir nuestras rentas por debajo de las que cobramos actualmente o a ofrecer descuentos sustanciales en las rentas, mejoras para los arrendatarios, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario con el fin de retener arrendatarios al vencimiento de nuestros arrendamientos.

**Gastos de Operación.** Nuestros gastos de operación consisten principalmente en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, impuestos prediales, seguros y otros gastos operativos misceláneos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son trasladados a los arrendatarios y son pagados por ellos mediante cuotas periódicas de mantenimiento. En consecuencia, no están reflejados en nuestro rubro de gastos operativos. La mayoría de nuestros arrendamientos son arrendamientos conocidos como *double net leases* en los que, además de la renta, el arrendatario paga gastos de seguro, y arrendamientos conocidos como *triple net leases*, en los que el arrendatario paga, además de la renta, los gastos de seguros, impuestos y mantenimiento, lo que significa que el arrendatario es responsable de la mayor parte de gastos de mantenimiento y reparación.

**Inflación.** La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones diseñadas para mitigar el impacto adverso de la inflación. Estas disposiciones nos permiten aumentar la renta periódicamente durante la vigencia del contrato, conforme a tasas fijas o índices, algunos de los cuales pueden estar limitados (Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si las rentas están denominadas en dólares y el INPC de México si las rentas están denominadas en pesos). No obstante, dado que los ajustes a los arrendamientos quedan rezagados respecto del incremento real en las tasas de inflación, nuestros márgenes pueden disminuir en el periodo previo al ajuste inflacionario, mientras nuestros costos están incrementando debido a la inflación.

#### **Valuación de propiedades de inversión**

Utilizamos valuadores externos a fin de determinar el valor de mercado de nuestras propiedades de inversión. Dichos valuadores utilizan diversas metodologías de valuación (incluyendo flujos de efectivo descontados, costos de replazo y límite máximo de ingresos) que incluyen suposiciones que no son directamente observables en el mercado (como tasas de descuento, capitalización y ocupación) para determinar el valor de mercado de nuestros bienes de inversión. Esta valuación se realiza anualmente. En general, se utiliza la metodología de valuación por flujos descontados para determinar el valor de mercado de nuestros terrenos y edificios y el valor de costo de replazo para determinar el valor de mercado de nuestras reservas territoriales.

Los costos iniciales directos pagados y capitalizados en relación con la negociación y organización de los arrendamientos operativos celebrados para arrendar nuestras propiedades de inversión forman parte del balance inicial de propiedades de inversión. Posteriormente, dichos costos son reconocidos en los resultados de periodos subsecuentes junto con las fluctuaciones del valor de mercado en las propiedades. Nuestra administración considera que las metodologías de valuación seleccionadas así como las presunciones utilizadas conforme a dichas metodologías son adecuadas para determinar el valor justo del tipo de propiedades de inversión de que somos titulares.

#### **Bases de preparación de la información financiera**

Los estados financieros consolidados de Vesta han sido preparados de acuerdo con las IFRS. Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuadas a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. 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, Vesta 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. 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 de 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.

#### **Comentario a los Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales**

Nuestros estados de resultados consolidados y otros resultados integrales consisten en los siguientes rubros:

- **Ingresos.** La principal fuente de nuestros ingresos proviene de los ingresos por arrendamientos que nuestros clientes nos pagan al amparo de los arrendamientos operativos que son registrados con base en los ingresos devengados.
- **Costo de operación de las propiedades.** El costo de operación de las propiedades se integra de: (i) impuestos sobre inmuebles, (ii) costos de seguros, (iii) costos de mantenimiento, (iv) otros gastos de las propiedades, (v) una partida para cuentas por cobrar de arrendamientos operativos de dudosa recuperación, y (vi) costos por administración de propiedades.

Los impuestos sobre inmuebles que pagamos varían de una jurisdicción a otra con base en los valores dictados por la autoridad local. Los costos de seguros se relacionan con las primas de seguros que pagamos a las aseguradoras por pólizas de seguros relacionadas con cada uno de nuestros inmuebles, los cuales tienen cobertura para caso fortuito, responsabilidad de terceros y pérdidas por interrupción del negocio, entre otros. Los costos de mantenimiento incluyen costos asociados con el mantenimiento estructural de cada una de nuestras naves industriales y centros de distribución. Otros gastos relacionados con las propiedades incluyen servicios de iluminación en nuestras propiedades, servicios de seguridad en los parques industriales que administramos y en nuestras propiedades desocupadas, honorarios de abogados por el cobro de cuentas por cobrar de arrendamientos operativos y honorarios que pagamos a los parques industriales que son propiedad de terceros por ciertos servicios prestados en dichos parques industriales. La partida para cuentas por cobrar de arrendamientos operativos de dudosa recuperación es creada por la administración de Vesta al hacer la revisión del perfil de antigüedad de las cuentas por cobrar y en una base de arrendatario por arrendatario, dependiendo de la evaluación de la administración sobre la probabilidad de que cada arrendatario haga pagos de renta en una base puntual.

- **Gastos de Administración.** Los gastos de administración consisten en: (i) gastos de marketing, publicidad y promoción, (ii) honorarios contables y fiscales de terceros relacionados con la revisión de nuestros estados financieros individuales y auditados, (iii) honorarios de terceros por servicios legales en relación con asuntos distintos del cobro de pagos de renta al amparo de contratos de arrendamiento relacionados con nuestras naves industriales, (iv) a partir de agosto de 2012, el costo de los beneficios directos pagados a nuestros empleados y (v) gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital.
- **Depreciación.** Depreciamos nuestros muebles y equipo de oficina utilizando el método de línea recta a 5 años. No depreciamos nuestros activos inmobiliarios, en virtud de que están valuados a su precio justo según lo permiten las NIIF.
- **Otros Ingresos y Gastos.** Otros ingresos y gastos consisten en los siguientes rubros:
- **Ingresos por intereses.** Los ingresos por intereses consisten en los intereses generados sobre nuestro efectivo y equivalentes de efectivo.
- **Otros ingresos.** Otros ingresos incluye: (i) ingresos no recurrentes derivados de adquisiciones de acciones de otras sociedades o de propiedades adquiridas a un precio por debajo del valor de mercado, y (ii) otros ingresos misceláneos, incluyendo inflación e intereses sobre beneficios del ISR reembolsables a la Emisora.
- **Gasto por intereses.** El gasto por intereses incluye principalmente los intereses generados sobre nuestra deuda y otros gastos relacionados con financiamiento.
- **Ganancia cambiaria.** Nuestra administración ha determinado, con base en el principal ambiente económico en el que operamos, que la moneda funcional para nuestra sociedad controladora así como la de nuestras subsidiarias, salvo por WTN y Vesta Management, es el dólar. La moneda funcional de WTN es el peso. Por lo tanto, la ganancia (pérdida) cambiaria representa el efecto de los cambios en el tipo de cambio sobre activos y pasivos monetarios denominados en pesos mantenidos en nuestra sociedad controladora y todas las subsidiarias, salvo por WTN. También incluye los efectos de cambios en el tipo de cambio sobre deuda denominada en dólares de WTN. El que se genere una ganancia o pérdida, depende de que nosotros mantengamos una posición de activos o pasivos monetarios denominados en pesos frente al hecho ya sea que el peso se aprecie o se devalúe frente al dólar.

- **Ganancia en revaluación de propiedades de inversión.** La ganancia (pérdida) en la revaluación de propiedades de inversión refleja las ganancias o pérdidas que registramos como resultado de las variaciones en el valor justo de nuestras propiedades según lo determinen terceros valuadores que son conducidas en una base anual. En los ejercicios fiscales en los que la valuación de mercado de nuestras propiedades disminuye respecto del ejercicio fiscal previo, registramos una pérdida y en los ejercicios fiscales en los que se aumentan registramos una ganancia.
- **Utilidad neta.** La utilidad neta es el Ingreso antes de impuestos menos ISR.

**Otro resultado (pérdida) integral.** Según se mencionó anteriormente, WTN es nuestra única subsidiaria que tiene como moneda funcional el peso. En virtud de que nuestros estados financieros consolidados son reportados en dólares, debemos convertir la información financiera de WTN a dólares. Los efectos de dicha conversión son reportados en otro resultado (pérdida) integral según lo exigen las NIIF.

## Resultados de la operación:

### i) Resultados de la Operación

#### a. Resultados de la Operación 2019, comparado con el ejercicio concluido en el 2018

##### Ingresos

##### Ingresos por Rentas

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.\$ 144.4 millones, comparado con E.U.\$ 132.7 millones al cierre del 31 diciembre de 2018, lo cual representa un incremento de E.U.\$ 11.7 millones, o 8.8%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 12.4% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2018 y estuvieron ocupados durante 2019;
- Un incremento de 2.2% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.
- Un incremento de 22.8%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Un decremento de E.U.\$ 16.4 millones, o 12.4%, en los ingresos por propiedades que se vendieron durante el segundo semestre del 2019.
- Una disminución de E.U.\$ 3.7 millones, o 2.8%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2018 y que no fueron renovados en 2019; una disminución de E.U.\$ 0.5 millones, o 0.4%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.
- Un decremento del 0.05% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;

##### Costos de Operación

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.\$ 8.14 millones, comparado con E.U.\$ 5.68 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018, el cual representa un incremento de E.U.\$2.5 millones o del 43.4%.

De este incremento, E.U.\$ 2.4 millones, está relacionada con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2019 este costo fue de E.U.\$ 7.27 millones, mientras que en el 2018 ascendió a E.U.\$ 4.85 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un aumento de E.U.\$ 0.38 millones o 28.7%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.\$ 1.70 millones en el 2019 y E.U.\$ 1.32 millones en el 2018;
- Un aumento de E.U.\$ 0.16 millones, o 15.1%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.\$ 1.18 millones y E.U.\$ 1.03 millones en 2019 y 2018, respectivamente;
- Un incremento de E.U.\$ 0.02 millones o 6.1% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2018 el seguro pagado fue de E.U.\$ 0.39 millones y de E.U.\$ .42 millones durante el 2019;
- Un aumento de E.U.\$ 1.91 millones en la provisión de cuentas por pagar y otros gastos relacionados.
- Una disminución de E.U.\$ 0.06 millones, o 33.4%, en la provisión estructural de mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento incrementaron en E.U.\$ 0.05 millones. Este incremento se explica principalmente por una menor ocupación en las naves, resultando en mayores costos:

- Otros gastos relacionados incrementaron E.U.\$ 0.18 millones;
- Los impuestos disminuyeron E.U.\$ 0.08 millones. Los impuestos pagados en 2018 fueron US\$ 0.30 millones comparado con US\$ 0.23 millones pagados en 2019;

- Decremento de E.U.\$ 0.04 millones sobre los gastos de mantenimiento;
- Y un decremento por US\$ 0.02 millones en seguros.

#### Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2019 fueron de E.U.\$ 17.63 millones, comparados con E.U.\$ 16.01 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018, lo cual representan un aumento de E.U.\$ 1.54 millones, o el 9.5%

El incremento se debe principalmente al pago de aguinaldos y a una reserva de PTU en el último trimestre del año.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, el Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en el retorno creado para los accionistas.

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de E.U.\$ 2.79 millones y de E.U.\$ 1.94 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 17 de los Estados Financieros.

#### Depreciación

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

#### Otros Ingresos y Gastos

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año incrementaron a un ingreso de US\$ 68.10 millones en 2019, en comparación con un ingreso de E.U.\$ 17.72 millones del mismo periodo el año anterior. El incremento se debe, principalmente, a un incremento por E.U.\$ 33.24 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en E.U.\$ 86.06 millones en comparación con E.U.\$ 52.82 millones del año anterior; el avalúo fue hecho al 31 de diciembre de 2019 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esa fecha. De igual forma la ganancia por la venta de propiedades resultó en E.U.\$ 17.92 millones.

Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de			Cifras en pesos para fines informativos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	70,394	434,427	55,171	1,355,922	8,357,116	1,044,398
Otros ingresos (gastos)	1,051,904	476,240	449,193	20,261,670	9,161,477	8,503,313
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	(139,062)	(395,559)	-	(2,675,150)	(7,488,011)
Gastos por intereses	(39,161,931)	(35,156,825)	(19,668,274)	(754,333,199)	(676,315,358)	(372,324,360)
Pérdida cambiaria	2,156,930	(719,007)	2,897,256	41,546,570	(13,831,610)	54,845,636
Ganancia por venta de propiedades	17,920,717	-	-	345,187,059	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	86,062,112	52,822,802	84,058,105	1,657,719,795	1,016,157,524	1,591,236,739
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>68,100,126</b>	<b>17,718,575</b>	<b>67,395,892</b>	<b>1,311,737,817</b>	<b>340,853,999</b>	<b>1,275,817,715</b>

Los ingresos por intereses disminuyeron en E.U.\$ 0.36 millones durante el año 2019 pasando de E.U.\$ 0.43 millones en 2018 a E.U.\$ 0.07 millones en 2019. Este decremento es un resultado del uso de la caja durante el año, lo que decreció el interés.

Otros ingresos aumentaron E.U.\$ 0.57 millones debió a una actualización de la devolución de impuestos.

Los gastos por intereses aumentaron E.U.\$ 4.00 millones durante el año 2019. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda.

La ganancia cambiaria en 2019 fue de US\$ 2.16 millones comparada con una pérdida en 2018 de US\$ 0.72 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN.

La ganancia derivada por la venta de propiedades fue de E.U.\$ 17.92 millones, este es el resultado de los E.U.\$ 109.26 millones en efectivo generados por la transacción y el costo de las propiedades de inversión.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2019 aumentaron en E.U.\$ 33.24 millones, comparado con el 2018.

#### Utilidad Antes de Impuestos

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.\$ 185.20 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 128.04 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

#### Impuestos a la utilidad

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2019 resultaron en un gasto de E.U.\$ 50.59 millones comparado con un gasto de E.U.\$ 34.98 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto causado que fue de US\$ 37.67 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido

bajo la *Ley del Impuesto Sobre la Renta*, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

#### **Utilidad del Año**

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de E.U.\$ 134.61 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 93.06 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

#### **Utilidad Integral del Año**

La utilidad integral incluye las diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras que refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional.

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, registramos una ganancia en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.\$0.85 millones que se compara con una pérdida de E.U.\$ 6.61 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Durante 2017, se contrataron instrumentos financieros derivados. Durante 2019, resultaron en una pérdida de US\$ 1.55 millones al cierre del año que se compara con una ganancia de E.U.\$ 1.09 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2019 fue de E.U.\$133.91 millones comparada con una ganancia de E.U.\$ 87.54 millones en el 2018.

#### **b. Resultados de la Operación 2018, comparado con el ejercicio concluido en el 2017**

##### **Ingresos**

##### **Ingresos por Rentas**

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2018 fueron de E.U.\$ 132.67 millones, comparado con E.U.\$ 109.43 millones al cierre del 31 diciembre de 2017, lo cual representa un incremento de E.U.\$ 23.2 millones, o 21.2%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 21.7% por contratos nuevos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2017 y estuvieron ocupados durante 2018;
- Un incremento de 2.4% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluye una disposición por virtud de la cual las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.
- Un incremento de 1.0%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente fueron reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de E.U.\$ 3.6 millones, o 3.4%, en los ingresos por arrendamiento derivada de los contratos que expiraron en 2017 y que no fueron renovados en 2018; una disminución de E.U.\$ 0.4 millones, o 0.3%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.
- Un decremento del 0.2% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;

##### **Costos de Operación**

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2018 fue de E.U.\$ 5.68 millones, comparado con E.U.\$ 5.00 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017, el cual representa un incremento de E.U.\$ 0.68 o del 13.69%.

De este incremento, E.U.\$ 0.7 millones, está relacionada con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y las cuales generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2018 este costo fue de E.U.\$ 4.85 millones, mientras que en el 2017 ascendió a E.U.\$ 4.11 millones.

Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un aumento de E.U.\$ 0.04 millones o 2.8%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron E.U.\$ 1.32 millones en el 2018 y E.U.\$ 1.29 millones en el 2017;
- Un aumento de E.U.\$ 0.16 millones, o 18.0%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de E.U.\$ 1.03 millones y E.U.\$ 0.87 millones en 2018 y 2017, respectivamente;
- Un incremento de E.U.\$ 0.03 millones o 7.0% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2017 el seguro pagado fue de E.U.\$ 0.37 millones y de E.U.\$ 0.39 millones durante el 2018;
- Una disminución de E.U.\$ 0.001 millones, o 0.7%, en la provisión estructural de mantenimiento.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron en E.U.\$ 0.06 millones. Este decremento se explica principalmente por una mayor ocupación en las naves, resultando en menores costos:

- Los impuestos incrementaron E.U.\$ 0.03 millones. Los impuestos pagados en 2017 fueron US\$ 0.27 millones comparado con US\$ 0.30 millones pagados en 2018;
- Incremento de E.U.\$ 0.01 millones sobre los gastos de mantenimiento;
- Y un decremento por US\$ 0.10 millones en otros gastos.

**Gastos de Administración**

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2018 fueron de E.U.\$ 16.09 millones, comparados con E.U.\$ 13.91 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017, lo cual representan un aumento de E.U.\$ 2.2 millones, o el 15.69%

El incremento se debe principalmente a:

- Durante el 2018 se registró un incremento de E.U.\$ 0.9 millones, o el 12.1%, con relación al 2017, debido a nuevas contrataciones.
- Un aumento de E.U.\$ 0.68 millones, o 52.7% en gastos legales.
- Un aumento de E.U.\$ 0.09 millones, o 24.8% en gastos por honorarios en evaluación de propiedades.

Al fin de mantener las fuertes prácticas del gobierno corporativo, el Consejo de Administración aprobó un plan de compensación para los altos ejecutivos, basado en el retorno creado para los accionistas.

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para Vesta al 31 de diciembre de 2018 y 2017, bajo el Plan de Vesta 20-20 si se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de E.U.\$ 1.94 millones y de E.U.\$ 1.48 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de concesión de los premios se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de Vesta. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 16 de los Estados Financieros.

**Depreciación**

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2018 fueron de E.U.\$ 0.58 millones, comparado con E.U.\$ 0.36 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017.

**Otros Ingresos y Gastos**

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año disminuyeron a un ingreso de US\$ 17.72 millones en 2018, en comparación con un ingreso de US\$ 67.40 millones del mismo periodo el año anterior. La reducción se debe principalmente a un decremento por US\$ 31.2 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que resultó en US\$ 52.82 millones en comparación con US\$ 84.06 millones del año anterior; el avalúo que fue hecho al 31 de diciembre de 2018 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha.

<b>Estados Consolidados Intermedios de Resultados y Otros Resultados Integrales</b>	<i>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de</i>			<i>Cifras en pesos para fines informativos</i>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	70,394	434,427	55,171	1,355,922	8,357,116	1,044,398
Otros ingresos (gastos)	1,051,904	476,240	449,193	20,261,670	9,161,477	8,503,313
Costo de transacción de la emisión de deuda	-	(139,062)	(395,559)	-	(2,675,150)	(7,488,011)
Gastos por intereses	(39,161,931)	(35,156,825)	(19,668,274)	(754,333,199)	(676,315,358)	(372,324,360)
Pérdida cambiaria	2,156,930	(719,007)	2,897,256	41,546,570	(13,831,610)	54,845,636
Ganancia por venta de propiedades	17,920,717	-	-	345,187,059	-	-
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	86,062,112	52,822,802	84,058,105	1,657,719,795	1,016,157,524	1,591,236,739
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>68,100,126</b>	<b>17,718,575</b>	<b>67,395,892</b>	<b>1,311,737,817</b>	<b>340,853,999</b>	<b>1,275,817,715</b>

Los ingresos por intereses incrementaron en US\$ 0.38 millones durante el año 2018 pasando de E.U.\$ 0.06 millones en 2017 a E.U.\$ 0.43 millones en 2018. Este incremento es un resultado de los intereses provenientes de la inversión de los recursos de la caja, los cuales están siendo invertidos en instrumentos de corto plazo.

La pérdida cambiaria en 2018 fue de US\$ 0.72 millones comparada con una ganancia en 2017 de US\$ 2.90 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene Vesta.

El costo de transacción de la emisión de deuda disminuyó 64.8% o US\$ 0.26 millones durante 2018. La disminución se explica por que en 2018 se realizaron incrementos de deuda sobre deuda ya existente en 2017, lo cual resulta menos costoso que arrancar una nueva transacción.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2018 aumentaron en E.U.\$ 31.24 millones, comparado con el 2017.

**Utilidad Antes de Impuestos**

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2018 fue de E.U.\$ 128.04 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 157.56 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017.

**Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2018 resultaron en un gasto de E.U.\$ 34.98 millones comparado con un gasto de E.U.\$ 31.53 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto causado que fue de US\$ 21.89 millones. Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de

nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la *Ley del Impuesto Sobre la Renta*, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

#### **Utilidad del Año**

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2018 fue de E.U.\$ 93.06 millones, que se compara con una ganancia de E.U.\$ 126.03 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017.

#### **Utilidad Integral del Año**

La utilidad integral incluye las diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras que refleja el impacto de la variación cambiaria de un año a otro en las cuentas de capital de WTN, que es nuestra única subsidiaria que utiliza el peso como moneda funcional.

Al cierre del 31 de diciembre de 2018, registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de E.U.\$ 6.61 millones que se compara con una ganancia de E.U.\$ 0.92 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017.

Durante 2017, se contrataron instrumentos financieros derivados, los cuales resultaron en una ganancia de US\$ 1.09 millones al cierre de diciembre 2018 que se compara con una ganancia de E.U.\$ 0.58 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2018 fue de E.U.\$ 87.54 millones comparada con una ganancia de E.U.\$ 127.53 millones en el 2017.

## **Situación financiera, liquidez y recursos de capital:**

### i) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Al cierre del ejercicio 2019, la liquidez de la empresa, es decir el total de las cuentas de Efectivo y equivalentes de efectivo y Activos financieros de negociación, finalizó con un monto de E.U.\$ 75.87 millones, el cual representó el 3.6% del activo total. Al cierre del ejercicio 2018 y del 2017 la empresa tenía una liquidez de E.U.\$ 65.21 millones y de E.U.\$ 91.68 millones, cifras que a su vez representaron el 3.3% y 5.0% del activo total respectivamente.

En lo que respecta a las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2019 este rubro ascendió a E.U.\$ 1,989.13 millones, 5.5 % mayor a los E.U.\$ 1,884.62 millones reportados en el 2018, que a su vez fue 16.9% mayor a los E.U.\$ 1,701.0 millones reportados en el 2017. El incremento observado durante los tres años se debe principalmente a la mayor inversión en propiedades.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la deuda fue de US\$ 714.43 millones. De estos, E.U.\$ 0.79 millones pertenecen a corto plazo y US\$ 713.64 millones, o 99.9% pertenecen al largo plazo. El total de la deuda está garantizada con 75 de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la deuda fue de E.U.\$ 699.80 millones. De estos, E.U.\$ 4.51 millones pertenecen al corto plazo y US\$ 695.28 millones, 99.4% representan deuda de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la deuda a largo plazo fue de US\$ 581.99 millones. De estos, 100% representaban deuda a largo plazo.

### Flujo de Efectivo

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	<i>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de</i>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Flujo de efectivo de actividades operativas	103,229,312	87,272,469	82,164,527
Flujo de efectivo de actividades de inversión	1,265,134	(138,705,162)	(196,480,009)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	(94,480,899)	26,612,284	158,705,536
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	566,651	(1,697,905)	(4,109,096)
<b>Flujo de efectivo neto (utilizado) generado</b>	<b>10,580,198</b>	<b>(26,518,314)</b>	<b>40,280,958</b>

#### Flujo de Efectivo de Actividades Operativas

Los principales factores en la generación de flujos de efectivo de nuestras operaciones fueron el producto de las rentas cobradas a nuestra base de arrendatarios.

El flujo de efectivo de actividades de operación fue de E.U.\$ 103.23 millones, de E.U.\$ 87.27 millones, y de E.U.\$ 82.16 millones en el 2019, 2018 y 2017, respectivamente. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2019 se vio afectado, principalmente, por el incremento en los impuestos a la utilidad pagados por un total E.U.\$ 16.09 millones. El flujo de 2018 se vio afectado, principalmente, por el incremento en los impuestos a la utilidad pagados por un total E.U.\$ 12.54 millones. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2017 se vio afectado principalmente por el incremento en los impuestos a recuperar por un total E.U.\$ 14.32 millones.

#### Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión

El flujo de actividades de inversión fue un ingreso de recursos de E.U.\$ 1.27 millones, un gasto de recursos por E.U.\$ 138.71 millones y un gasto de E.U.\$ 196.48 millones al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

Durante el 2019, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío, Norte y del Centro. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a E.U.\$ 106.38 millones durante 2019, E.U.\$ 137.90 millones y E.U.\$ 196.21 millones durante el 2018 y 2017, respectivamente. En 2019, el flujo de efectivo actividades de inversión se vio positivamente afectado por la venta de propiedades de inversión por E.U.\$109.26 millones.

#### Flujo de Efectivo de Actividades de Financiamiento

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2019, 2018 y 2017 fue un uso de E.U.\$ 94.48 millones, una generación de E.U.\$ 26.61 millones y una generación de E.U.\$ 158.71 millones, respectivamente.

#### **Liquidez y Recursos de Capital**

Nuestra principal fuente de liquidez de corto plazo es el flujo generado por nuestras operaciones. Los recursos así generados se aplican principalmente para pagar gastos operativos y otros gastos directamente asociados con nuestras propiedades, incluyendo inversiones de capital anticipadas y no anticipadas y mejoras de nuestras propiedades.

Tenemos intención de continuar cubriendo nuestros requerimientos de liquidez de corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por arrendamiento, libres de gastos operativos, en general nos darán entradas de flujo de efectivo para cumplir con gastos generales y administrativos y financiar distribuciones regulares. Estamos explorando en forma activa oportunidades para desarrollar nuevos Edificios a la Medida, Edificios Multi-inquilinos y Parques a la Medida y para adquirir carteras de inmuebles, edificios, reservas territoriales y operaciones de venta con acuerdos de arrendamiento (*sale and lease back*) que cumplan con nuestros criterios de inversión. Tenemos la intención de participar en proyectos y adquisiciones de desarrollo estratégico dentro del próximo año y por lo tanto, nos veremos obligados a hacer gastos de capital y a hacer pagos por la compraventa de dichos proyectos de desarrollos y adquisiciones. En consecuencia, requeriremos de liquidez y recursos de liquidez significativos de largo plazo para cumplir con dichos planes.

Actualmente, cubrimos nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo obteniendo financiamientos tales como Metlife, un bono privado obtenido durante 2017, bono privado obtenido en 2018 con Prudential y un bono obtenido en 2019 junto con un crédito sindicado. Nuestra intención a futuro es cubrir nuestros requerimientos de liquidez de largo plazo a través de varias fuentes de recursos, incluyendo financiamientos a través de deuda y, en su caso, de capital. Esperamos que cualquier deuda en la que incurramos, contenga las obligaciones de no hacer habituales, incluyendo disposiciones que puedan limitar nuestra capacidad para incurrir en deuda adicional, limitaciones al otorgamiento de otras hipotecas o garantías o limitaciones para transmitir el bien aplicable, comprar o adquirir inmuebles adicionales, cambiar la conducción de nuestro negocio o hacer préstamos o dar anticipos, para celebrar cualquier fusión, consolidación con, o adquirir el negocio, activos o capital de cualquier tercero.

Nuestra deuda total al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017 fue de E.U.\$ 714.43, E.U.\$ 699.80 y E.U.\$ 581.99 millones, respectivamente.

El saldo de efectivo a nuestra disposición, después de cubrir el servicio de la deuda, fue de E.U.\$ 75.80, E.U.\$ 65.22 y E.U.\$ 91.74 millones al 31 de diciembre del 2019, 2018 y 2017 respectivamente. El efectivo se invierte en nuestras cuentas de efectivo e inversiones en pesos y en dólares.

Dado que los saldos en efectivo son rápidamente invertidos en el desarrollo y construcción de inmuebles no contamos con una política de tesorería establecida de inversión en monedas.

#### **Deuda**

El 22 de septiembre de 2017, la Compañía emitió exitosamente un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$ 125 millones. El primer tramo por US\$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las notas se colocaron con un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado.

En diciembre 2017, la Compañía firmó un contrato de crédito garantizado por US\$ 118 millones con MetLife con una tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y periodo de solo pago de interés de 5 años. Como resultado, Vesta tiene un costo de deuda de 4.27% y un vencimiento promedio ponderado de 7.2 años.

El 22 de julio de 2016 Vesta contrató deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por E.U\$ 150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta E.U\$ 100,000,000 que al 31 de diciembre de 2018 no ha sido utilizada. El 27 de Julio de 2016, Vesta contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de E.U\$ 150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por Vesta para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de Agosto de 2016.

El 22 de marzo de 2018, Vesta firmo un contrato modificatorio al préstamo con Metlife a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones, el cual incrementa el saldo insoluto por US\$26.6 millones sin incrementar la garantía. Los términos y condiciones del contrato de US\$150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de US\$ 26.6 millones.

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía pagó por completo sus obligaciones de su crédito sindicado de US\$ 150 millones con vencimiento en julio de 2021.

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de doble tramo por US\$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de US\$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de US\$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas.

El 2 de agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de US\$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolving de US\$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, la línea revolving no se había utilizado. Como resultado, Vesta tiene un costo promedio ponderado de deuda de 4.8% y un vencimiento promedio ponderado de 7 años.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la deuda fue de E.U\$ 714.43 millones. De estos E.U\$ 713.63 millones, 99.9%, representan deuda a largo plazo.

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

Fecha de inicio	Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Jul-16	Cédito Sindicado	\$150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Jul-21	\$ -	\$150,000,000	\$150,000,000
Jul-16	Metlife 10 años	150,000,000	4.55%	(2)	Aug-26	150,000,000	150,000,000	150,000,000
Apr-15	Metlife 7 años	47,500,000	4.35%	(3)	Apr-22	46,551,737	47,376,981	47,500,000
Sep-17	*Series A Senior Notes	65,000,000	5.03%	(5)	Sep-24	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Sep-17	*Series B Senior Notes	60,000,000	5.31%	(5)	Sep-27	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nov-17	Metlife 7 años	118,000,000	4.75%	(4)	Dec-27	118,000,000	118,000,000	118,000,000
May-18	*Series A Senior Notes	45,000,000	5.50%	(5)	May-25	45,000,000	45,000,000	
May-18	*Series B Senior Notes	45,000,000	5.85%	(5)	May-28	45,000,000	45,000,000	
Mar-18	Metlife 8 años	26,600,000	4.75%	(2)	Aug-28	26,600,000	26,600,000	
Jun-19	*Series RC Senior Notes	70,000,000	5.18%	(6)	Jun-29	70,000,000		
Jun-19	*Series RD Senior Notes	15,000,000	5.28%	(7)	Jun-31	15,000,000		
Aug-19	Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable(8)	(8)	Aug-24	80,000,000		
<b>Total deuda</b>						<b>721,151,737</b>	<b>706,976,981</b>	<b>590,500,000</b>
Menos porción circulante						(794,905)	(4,513,388)	-
<b>Total Deuda Largo Plazo</b>						<b>720,356,832</b>	<b>702,463,593</b>	<b>590,500,000</b>
Menos: costo de emisión de deuda						(6,723,754)	(7,719,559)	(8,505,121)
Deuda Neta largo Plazo						713,632,678	695,284,034	581,994,879
<b>Total deuda largo plazo</b>						<b>713,632,678</b>	<b>695,284,034</b>	<b>581,994,879</b>

1. Credito Sindicado de cinco años, el interes se paga trimestralmente y se calcula utilizando LIBOR más un margen. La porción LIBOR está fijada con un swap de tasa de interés a 1.944%. El margen varia dependiendo de el nivel de apalancamiento de la empresa. Actualmente se aplica un margen de 200 puntos base. Este crédito fue paagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.
2. Credito a 10 años con Metlife, el interes de este credito se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija de 4.55%.
3. El 9 de Marzo, 2015, la Compañía firmo un credito a 7 años con Metlife, el interes en este credito se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija de 4.35%.
4. El 1 de Noviembre 2017, la Compañía contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Compañía.
5. Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantizados por propiedades de la Compañía.
6. El 25 de junio de 2019, la Compañía suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses se paga semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual de 5.18%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
7. El 25 de junio de 2019, la Compañía suscribió una sere de pagarés senior de 12 años con serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses se paga semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual de 5.28%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
8. Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos base. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto 2024.

\* Estos documentos por pagar tienen amortización semestral.

#### **Contrato Bono Privado**

El 22 de septiembre de 2017 Vestaemitió exitosamente un bono privado no garantizado de dos tramos por un monto total de US\$ 125 millones, (las "Notas"). Las Notas recibieron una calificación de BBB- por Fitch Ratings y consisten en un tramo no amortizable de US\$ 65 millones con vencimiento a 7 años y cupón fijo semestral de 5.03% y otro tramo no amortizable de US\$ 60 millones con vencimiento a 10 años y cupón fijo semestral de 5.31%. Las Notas se colocaron con un consorcio de inversionistas Norte Americanos líderes en el mercado. Los recursos se aplicarán al desarrollo del plan de crecimiento Visión 20/20 de Vesta y al pago del saldo insoluto de su línea revolvente.

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

El 24 de junio de 2019, la Compañía anunció la colocación privada no garantizada de Notas de doble tramo por US\$ 85 millones. Las Notas consisten en un tramo no amortizable a 10 años de US\$ 70 millones con un cupón semestral fijo de 5.18% y un tramo no amortizable a 12 años de US\$ 15 millones con un cupón semestral fijo del 5.28%. Las Notas fueron colocadas entre un consorcio con inversionistas institucionales. Las Notas están sujetas a las condiciones de cierre acostumbradas.

#### **Contratos de Crédito con sindicato de bancos**

El 2 de Agosto de 2019, la Compañía cerró un préstamo sin garantía de US\$ 80 millones a 5 años con una tasa de interés Libor +190 puntos base y una línea de crédito revolvente de US\$ 125 millones sin garantía de 3 años con una tasa de interés de Libor +185 puntos base. Al 31 de diciembre de 2019, la línea revolvente no se había utilizado.

#### **Contrato de Crédito con MetLife**

El 9 de marzo de 2015, contrajimos a través de ciertas de nuestras subsidiarias un préstamo garantizado con MetLife, por el monto de E.U.\$ 47.50 millones. El préstamo genera un interes anual de 4.35%, con pagos mensuales por únicamente el interés durante un periodo de 42 meses, hasta el 1 de octubre de 2018, después de eso se tendrán amortizaciones mensuales del principal más intereses hasta que el préstamo venza el 1 de abril de 2022.

El préstamo está garantizado por la cesión de derechos, títulos e intereses a un fideicomiso por cinco de nuestras propiedades, que comprende seis contratos de arrendamiento, en Tijuana, Querétaro y Silao, de conformidad con el fideicomiso CIB/2728 con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario. El fideicomiso incluye cuentas por cobrar de arrendamiento. Todos los fondos que recibimos por el pago de arrendamiento son depositados por nuestros clientes con el fiduciario y subsecuentemente son transferidos a nuestras cuentas, siempre y cuando no exista un evento de incumplimiento. Los términos del contrato de crédito con MetLife no nos permiten prepagar la deuda remanente antes del 1 de octubre de 2018, y cualquier prepago que se haga después de dicha fecha y antes del 1 de enero de 2022 está sujeto a una pena.

El contrato de crédito obliga a mantener ciertas razones financieras: (i) entregar información financiera periódica y reportes respecto de los flujos de los arrendamientos a MetLife, (ii) someter nuevos, cambios o terminaciones a los contratos de arrendamientos sin el previo aviso de MetLife, (iii)

mantener los inmuebles en buenas condiciones y hacer que los arrendatarios también lo hagan, (iv) permitir a MetLife que realice auditorías ambientales en nuestras propiedades, y (v) mantener pólizas de seguro válidas y comprensivas para las propiedades.

De igual forma, conforme a los términos de los contratos de crédito, no podemos vender o gravar nuestros activos en el fideicomiso sin el consentimiento de MetLife, (a) ni hacer cambios de control en los deudores, (b) ni someternos a fusiones, reorganizaciones, diluciones o cualquier cambio en la titularidad o estructura organizacional de los deudores, (c) ni someternos a ningún cambio en el control legal y administrativo de la compañía subsidiaria que corresponda, (d) ni emitir o buscar emitir cualquier derechos, acciones, certificados o cualquier otro instrumento adicional con respecto a nuestro interés propietario a ninguna persona otra que a nuestra empresa matriz o subsidiarias, (e) ni incurrir en ningún financiamiento garantizado por una prenda o gravar las propiedades del fideicomiso o prenda o gravar cualquier interés en nuestra propiedad en fideicomiso, (f) ni tomar ninguna acción para transferir nuestras obligaciones bajo los documentos del préstamo, o (g) incurrir, sin la aprobación de MetLife, cualquier endeudamiento u obligación relacionado con cualquier propiedad en fideicomiso individual.

El destino de los fondos de este préstamo están siendo usados para propósitos corporativos en general, incluyendo adiciones y mejoras a nuestras propiedades. El contrato de crédito se rige por la ley de Nueva York. A la fecha del presente Reporte Anual, nos encontramos en cumplimiento de todas nuestras obligaciones de pago conforme a los términos del contrato.

En 2016, La Compañía adquirió otro crédito con MetLife, el cual consta de un préstamo por E.U. \$ 150 millones a 10 años, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de Septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de Vesta.

En diciembre 2017, la Compañía firmó un contrato de crédito garantizado por US\$ 118 millones con MetLife con una tasa de interés fija de 4.75%, amortización a 30 años, vencimiento a 10 años y periodo de sólo pago de interés de 5 años. Como resultado, Vesta tiene un costo de deuda de 4.27% y un vencimiento promedio ponderado de 7.2 años.

Los demás términos y condiciones de los préstamos de 2016 y 2017 son prácticamente iguales a los de 2015.

El 22 de marzo de 2018, la Compañía firmó un contrato modificatorio al préstamo con Metlife a 10 años con garantía y sin recurso, por US\$ 150 millones, el cual incrementa el saldo insoluto por US\$26.6 millones sin incrementar la garantía. Los términos y condiciones del contrato de US\$150 millones, incluyendo el aforo de garantía, permanecen iguales. Una tasa fija de 4.75% aplica únicamente al nuevo monto de US\$ 26.6 millones.

#### Obligaciones Contractuales

La siguiente tabla contiene un resumen de los vencimientos de nuestras obligaciones contractuales, incluyendo amortizaciones periódicas, al 31 de diciembre de 2019, así como las fechas de pago respecto de dichas obligaciones.

Obligaciones Contractuales	Total	Pagos adeudados por periodo		
		Menos de 1 año	1-4 años	Mas de 5 años
		(miles de dólares)		
Porción actual de deuda a largo plazo	54,774,237	794,905	53,979,332	-
Deuda a largo plazo	666,377,500	-	-	666,377,500
<b>Total</b>	<b>721,161,737</b>	<b>794,905</b>	<b>53,979,332</b>	<b>666,377,500</b>

## Control Interno:

#### i)Control Interno

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

En agosto de 2011, Lloyd's Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo ISO 9001: 2015 Sistemas de Administración de la Calidad (2008 Quality Management System Standard). La certificación fue renovada en 2015 y en 2019.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y empleados, incluyendo el Director General y el Director de Finanzas. Copias de nuestro Código de Ética y Conducta pueden obtenerse de manera gratuita, previa solicitud por escrito, a Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Bosque de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, atención: Alejandro Pucheu Romero.

---

## Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

---

### a) Estimaciones Contables Críticas

#### Políticas Contables Críticas

Utilizamos estimaciones contables en la preparación de nuestros estados financieros auditados, para registrar ciertos activos, pasivos, ingresos, gastos y otras transacciones que no derivan de otras fuentes.

También utilizamos estimaciones y suposiciones para registrar ingresos, gastos y otras operaciones. Revisamos y ajustamos estas estimaciones y criterios de manera continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que se lleva a cabo la revisión de la estimación, si la revisión solo afecta dicho periodo y se reconoce en periodos futuros si la revisión afecta tanto periodos actuales como futuros.

Nuestros estados financieros consolidados han sido preparados con base en ciertos cálculos basados en estimaciones y supuestos, incluyendo sin limitar la determinación respecto del valor de mercado de nuestras propiedades de inversión.

Basamos nuestras estimaciones y criterios en datos históricos y en muchos otros factores que consideramos razonables tomando en cuenta las circunstancias imperantes. Los resultados reales que se actualicen en el futuro podrían diferir de las estimaciones y supuestos utilizados por nuestra administración, y si estas diferencias fueren suficientemente significativas, nuestros resultados de operaciones reportados se verían afectados adversa y significativamente.

La Nota 3 de nuestros estados financieros anuales consolidados auditados incluidos en este Reporte Anual contienen un resumen de nuestras políticas contables más relevantes y la Nota 4 de nuestros estados financieros anuales consolidados auditados describen con mayor detalle las estimaciones contables críticas y las fuentes clave de incertidumbre de dichas estimaciones.

Utilizamos valuadores externos a fin de determinar el valor de mercado de nuestras propiedades de inversión. Dichos valuadores utilizan diversas metodologías de valuación (incluyendo flujos de efectivo descontados, costos de remplazo y límite máximo de ingresos) que incluyen presunciones que no son directamente observables en el mercado (como las tasas de descuento, capitalización y ocupación), para determinar el valor de mercado de nuestras propiedades de inversión. Esta valuación se realiza anualmente. Se utiliza la metodología de valuación por flujos descontados, principalmente, para determinar el valor de mercado de los terrenos y edificios y el valor de costo de remplazo para determinar el valor de mercado de las reservas territoriales. La Nota 9 de nuestros estados financieros anuales y consolidados auditados describe con mayor detalle la valuación de nuestras propiedades. Consideramos que las anteriores son las principales políticas contables críticas que actualmente afectan nuestra situación financiera y resultados de operación:

#### Revelaciones Cuantitativas y Cualitativas sobre Riesgos de Mercado

##### Administración de Riesgos

En el curso ordinario del negocio estamos expuestos a diversos riesgos de mercado que están fuera de nuestro control, incluyendo fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambio de divisas, los cuales podrían tener un efecto adverso sobre el valor de nuestros activos y respecto de nuestros pasivos financieros, futuros flujos de efectivo y utilidades. Como resultado de estos riesgos de mercado, podríamos sufrir pérdidas debido a cambios adversos en las tasas de interés o los tipos de cambio de divisas.

Nuestra política de administración de riesgos busca evaluar las posibilidades de experimentar pérdidas y el impacto consolidado de las mismas y mitigar nuestra exposición a fluctuaciones en tasas de interés y tipos de cambio de divisas.

##### Riesgo de Tasa de Interés

Tenemos una exposición de riesgo de mercado a cambios en las tasas de interés. Minimizamos nuestra exposición al riesgo de tasas de interés, tomando fondos en préstamo a tasas fijas, en virtud de que nuestras propiedades generan rentas fijas en la forma de ingresos por arrendamiento, los cuales están indizados a la inflación. Sin embargo, al cierre de diciembre 31, 2019, teníamos E.U\$ 80 millones en un crédito sindicado con una tasa de LIBOR más 215 puntos base pero, durante 2019, se solicitó un instrumento financiero derivado para fijar esta tasa y eliminar este riesgo.

##### Riesgo de Tipo de Cambio de Divisas

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, toda nuestra deuda estaba denominada en dólares, 84.7%, 85.8% y 85.2%, respectivamente, de nuestros ingresos por arrendamiento, estaban denominados en dólares y ciertos costos de operación estaban denominados en pesos. Lo anterior nos expone al riesgo de tipo de cambio. De manera importante, estamos expuestos al riesgo de tipo cambiario de peso a dólar principalmente en WTN, cuya moneda funcional es el peso. Las fluctuaciones en los tipos de cambio dependen principalmente de condiciones económicas nacionales, aunque las percepciones generales del riesgo de mercados emergentes y eventos globales, tales como guerras, recesiones y crisis han tenido como consecuencia en el pasado la depreciación de monedas en mercados emergentes, tales como México. Adicionalmente, el gobierno mexicano ha intervenido en el pasado y puede continuar interviniendo en los mercados de divisas.

La siguiente tabla detalla nuestra sensibilidad a una apreciación o depreciación de 10% del dólar frente al peso. Dicho porcentaje es el índice de sensibilidad que utilizamos al informar internamente el riesgo en los tipos de cambios a nuestros principales directores, y representa la evaluación que realiza la administración de la variación que razonablemente podría darse en los tipos de cambio. El análisis de sensibilidad únicamente incluye rubros denominados en moneda extranjera y ajusta la conversión al final del periodo con base en un cambio de 10% en el tipo de cambio. Un número positivo indica un aumento en la ganancia o en el capital en el cual el dólar se aprecia en un 10% frente a la moneda correspondiente. Para una depreciación del 10% del dólar frente al peso, habría un impacto comparable en la ganancia o capital, y los balances que se muestran abajo serían negativos.

<b>Impacto en la ganancia o pérdida</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Peso – Apreciación de 10%	(1,302,606)	(2,618,883)	(2,763,745)
Peso – Depreciación de 10%	1,592,075	3,200,857	3,377,910
Dólar – Apreciación de 10%	(74,118,981)	(61,873,174)	(52,391,517)
Dólar – Depreciación de 10%	74,118,981	61,873,174	52,391,517

#### **Reserva para cuentas incobrables**

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de la reserva para cuentas incobrables es de E.U.\$ 908,699. Al cierre el año 2018, la reserva era de E.U.\$ 350,314 y 2017, la reserva era de E.U.\$ 283,538. Este resultado se debe principalmente a que el 90%, 86% y 86% de los clientes de Vesta en el 2019, 2018 y 2017, respectivamente, estuvieron al corriente.

#### **IFRS nuevas y revisadas emitidas no vigentes a la fecha**

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

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

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

##### **IFRS 16, Arrendamientos**

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

Impacto de la contabilidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

#### Impacto de la contabilidad como arrendador

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

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

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

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

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

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

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

#### **IAS 12 Impuesto a las ganancias**

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

**IAS 23 Costos por préstamos**

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

**IFRS 3 Combinaciones de negocios**

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

**IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias**

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

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

**Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas**

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

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

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

## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

#### Audidores Externos

##### Audidores Externos

Nuestros auditores externos son Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), cuyas oficinas están ubicadas en Av. Paso de la Reforma 505, piso 28, Colonia Cuauhtemoc, 06500 Ciudad de México, México. Nuestros auditores externos fueron designados por nuestro Consejo de Administración, tomando en cuenta su experiencia, estándares de servicio y calidad. Nuestros auditores externos son designados por el Consejo de Administración, escuchando la opinión del comité de auditoría, basándose en los factores anteriormente mencionados.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ha fungido como nuestro auditor externo a partir del año 2010. Han auditado nuestros estados financieros desde 2008 y hasta 2019.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, nuestros auditores externos no han emitido salvedad alguna a su opinión, opiniones negativas, ni se han abstenido de emitir opiniones acerca de nuestros estados financieros anuales consolidados que se acompañan al presente Reporte Anual.

Los servicios adicionales a la auditoría de estados financieros prestados por la firma Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., incluyen entre otros, los siguientes:

- revisiones analíticas trimestrales de la información financiera enviada a la CNBV, así como a la BMV; los cuales durante 2019 representaron un gasto de \$ 686,196.00, que representan el 18% sobre el total de los honorarios pagados durante el año.
- asesoría en la colocación y emisión de cartas de consentimiento a intermediarios colocadores, en relación a la colocación de los valores de la Emisora en los mercados. Durante 2019 no se incurrió en pagos para estos conceptos.

### Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

#### a) Operaciones con Personas Relacionadas y Conflicto de Intereses

##### Operaciones con Partes Relacionadas

En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro comité de auditoría, o Consejo de Administración, según sea el caso. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéramos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

Tenemos la intención de continuar celebrando operaciones con nuestras subsidiarias en el futuro, de conformidad con las disposiciones de la legislación aplicable.

En los ejercicios de 2019, 2018 y 2017, todas nuestras operaciones entre Vesta y sus subsidiarias así como entre las subsidiarias de Vesta han sido eliminadas en el proceso de consolidación. Operaciones con los miembros clave de la administración fueron por los conceptos y los montos que se indican en el cuadro siguiente:

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

## Información adicional administradores y accionistas:

a)Administración y accionistas.

### Consejo de Administración

Nuestra administración está confiada a un director general y a un Consejo de Administración. El Consejo de Administración establece los lineamientos y la estrategia general para dirigir nuestro negocio y supervisa la implementación de la misma.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración deberá aprobar, entre otros:

- las estrategias principales de nuestro negocio;
- los lineamientos para el uso de los activos de la sociedad, y los activos de las sociedades bajo nuestro control;
- de manera individual, cualquier operación con partes relacionadas, salvo bajo ciertas circunstancias muy limitadas;
- operaciones inusuales o no recurrentes, o cualquier operación que implique la compra o venta de activos con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, o el otorgamiento de garantías o fianzas, o la aceptación de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos;
- la designación o remoción del director general y sus emolumentos;
- nuestros estados financieros;
- políticas y lineamientos de control interno, contabilidad, auditoría;
- la opinión que deberá ser presentada ante la Asamblea General de Accionistas en relación al reporte preparado por el director general (el cual incluye nuestros estados financieros anuales) y un reporte a ser presentado a la Asamblea General de Accionistas respecto de las políticas de contabilidad y el criterio utilizado para la preparación de nuestros estados financieros;
- las políticas de divulgación de información; y
- determinaciones en relación a acciones a ser tomadas frente a irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros, excepto tratándose de sesiones para resolver sobre la autorización para adquisición de Acciones o un cambio de control, en cuyo caso se requiere que estén presentes al menos 75.0% de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión excepto en el caso de autorización de adquisición de acciones y cambios de control, en cuyo caso se requiere el 75.0% de los miembros.

Las sesiones de nuestro Consejo de Administración podrán ser convocadas por (i) el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente de nuestro Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría o el comité de prácticas societarias, o (iv) el secretario del Consejo de Administración.

La LMV impone los deberes de diligencia y de lealtad a los consejeros.

El deber de diligencia, generalmente requiere que los consejeros obtengan suficiente información y estén debidamente preparados para actuar en nuestro beneficio. El deber de diligencia se da por cumplido, principalmente, cuando un consejero solicita y obtiene de nuestra parte toda la información necesaria para tomar una decisión, requiriendo la presencia de, y la información de, nuestros funcionarios en tanto sea necesario para tomar decisiones, asistiendo a las sesiones del consejo y revelando la información relevante en su poder. La omisión de actuar en cumplimiento del deber de diligencia por parte de un consejero, provoca que el consejero sea responsable de manera solidaria, junto con otros consejeros responsables, por daños y perjuicios que nos causen o a nuestras subsidiarias. Una indemnización por demandas relacionadas con el incumplimiento al deber de diligencia de los consejeros ha sido incorporada en nuestros estatutos sociales. Además contamos con un seguro de protección a los consejeros en caso de incumplimientos de su deber de diligencia.

El deber de lealtad consiste, principalmente, en la obligación de mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las responsabilidades del consejero, de abstenerse de discutir o votar en asuntos donde el consejero tenga un conflicto de interés y abstenerse de tomar ventaja de oportunidades corporativas resultantes de sus acciones como consejero. Adicionalmente, el deber de lealtad se incumple si un accionista o grupo de accionistas se ve favorecido deliberadamente.

El deber de lealtad también se viola si el consejero usa activos de la sociedad o aprueba el uso de activos de la sociedad en contravención con nuestras políticas, revela información falsa o engañosa, ordena, o hace que no se registre cualquier transacción en nuestros últimos registros, que pudiera afectar nuestros estados financieros, o evita que información relevante no sea revelada o sea modificada.

La violación al deber de lealtad sujeta a dicho consejero a responsabilidad de manera solidaria junto con todos los consejeros que lo incumplan, por los daños y perjuicios que nos causen y a las personas bajo nuestro control. La responsabilidad también podrá surgir si resultan daños y perjuicios de los beneficios obtenidos por los consejeros o terceros, como resultado de las actividades realizadas por dichos consejeros.

Las demandas por la violación al deber de diligencia o al deber de lealtad, sólo pueden ser interpuestas en nuestro beneficio, y no en beneficio del demandante, y sólo podrán ser interpuestas por nosotros, por los accionistas o por los grupos de accionistas que representen por lo menos el 5.0% de las Acciones en circulación.

A manera de exclusión de responsabilidad para los consejeros, la responsabilidad antes discutida no se exige si el consejero actuó de buena fe y si (i) cumplió con las leyes y estatutos sociales, (ii) la decisión fue tomada con base en la información provista por los funcionarios, auditores externos o

expertos externos, cuya capacidad y credibilidad no son objeto de duda razonable, (iii) el consejero seleccionó la alternativa más adecuada de buena fe y cualquier efecto negativo de dicha decisión no era razonablemente previsible, con base en la información disponible. Los tribunales nacionales no han interpretado dichas disposiciones, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.

De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, el director general y nuestros directivos principales deben actuar en nuestro beneficio y no en el beneficio de cualquier accionista o grupo de accionistas. Además, nuestros directivos deben presentar nuestras principales estrategias de negocios y las de las sociedades bajo nuestro control al Consejo de Administración para su aprobación, proponer a nuestro Consejo de Administración nuestro presupuesto anual, presentar propuestas para el control interno al comité de auditoría, preparar toda la información relevante relacionada a nuestras actividades y a las actividades realizadas por las sociedades bajo nuestro control, revelar información relevante al público y mantener sistemas de contabilidad y registro, así como mecanismos de control interno adecuados, preparar y presentar al consejo los estados financieros anuales e implementar los mecanismos de control internos.

#### Nuestro Consejo de Administración

Nuestro Consejo de Administración actualmente está formado por 10 miembros y sus respectivos suplentes y es responsable de la administración, vigilancia y control en general de nuestro negocio. Nuestro Consejo de Administración se reúne por lo menos una vez cada trimestre. De conformidad con la LMV, por lo menos 25.0% de los miembros del Consejo de Administración deberán ser "independientes", según dicho término se define en la LMV. Nuestros estatutos sociales prevén que un consejero suplente actúe en sustitución del consejero electo si dicho consejero no puede asistir a la sesión del Consejo de Administración. En cada asamblea ordinaria de accionistas reunida para la designación de nuestros consejeros, los tenedores de al menos el 10.0% de nuestras Acciones en circulación tienen el derecho de designar un miembro del Consejo de Administración y su respectivo suplente.

Por resolución adoptada por la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, se nombraron a los miembros que integran el consejo de administración para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre de 2020, el cual se integra de la siguiente manera:

Consejero Propietario	Fecha de primera designación	de	Consejero Suplente	Fecha de primera designación
Lorenzo Manuel Berho Corona (Presidente del Consejo de Administración)	2001	Lorenzo	Dominique Berho Carranza	2001
Stephen B. Williams(*)	2001	Douglas M. Arthur (*)		2018
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos (*)	2015	José Humberto López Niederer(*)		2011
Craig Wieland (*)	2016	Enrique Carlos Lorente Ludlow (*)		2007
Luis Javier Solloa Hernández (*)	2015	Viviana Belauarán Barrera (*)		2020
John Andrew Foster (*)	2011	José Antonio Pujals Fuentes(*)		2001
Oscar Francisco Cazares Elías(*)	2014	Rocío Ruiz Chávez (*)		2019
Thomas J. McDonald	2018	Daniela Berho Carranza		2014
Francisco Uranga Thomas (*)	2011	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera(*)		2011
Luis de la Calle Pardo (*)	2011	Javier Mancera Arrigunaga (*)		2011

#### (\*) Consejero Independiente

Alejandro Pucheu Romero es secretario de nuestro Consejo de Administración, sin ser miembro del mismo, y Navil Rosario Marín Escamilla es secretario suplente, sin ser miembro del Consejo de Administración.

Lorenzo Manuel Berho Corona es el padre de Lorenzo Dominique Berho Carranza, quien funge como director general y como su suplente en el consejo de administración y de Daniela Berho Carranza, quien es miembro suplente del consejo de administración de la Emisora.

A continuación se presenta cierta información biográfica respecto de cada uno de los miembros propietarios de nuestro Consejo de Administración:

**Lorenzo Manuel Berho Corona.** El Sr. Berho es uno de los co-fundadores de Vesta y ha presidido Vesta por más de 18 años. El Sr. Berho es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac y completó el Programa de Administración de Propietario/Presidente de Harvard Business School en 1994. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente es Consejero Regional en Latinoamérica de la Red Inmobiliaria YPO/WPO (*Regional Chair- Latin America of Real Estate Network YPO/WP*) y miembro del comité bilateral México-Alemania. Al 13 de marzo de 2020 cuenta con 4.82% de acciones de la Compañía.

**Stephen B. Williams.** Co-fundador de Vesta y fundador de SENTRE Partners, una sociedad inmobiliaria de inversión y de servicios que es propietaria de aproximadamente 4 millones de pies cuadrados de espacio en San Diego y Orange County, California. Es licenciado en administración pública por la Universidad de California en Los Ángeles y tiene una maestría en administración de empresas por la Universidad del Sur de California (*University of Southern California*). El Sr. Williams fue designado como consejero independiente desde el 2014. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

**Luis Javier Solloa Hernández.** Es el socio director de Solloa-Nexia desde 1995. Es contador Público Certificado, responsable de los procesos de "due diligence", administración de las auditorías de fin de año y el reporte de "due diligence". Entre su experiencia, ha pertenecido a los siguientes comités de auditoría: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura y Gifán Internacional. Es miembro del consejo de varias entidades nacionales e internacionales. Tiene una Licenciatura en Empresas por la Universidad Iberoamericana (UIA), así como un diplomado de

Ingeniería Financiera por el Colegio de Contadores Públicos de México y de el Gobierno institucional por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE). Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*John Andrew Foster.* El Sr. Foster es cofundador de Broadreach Capital Partners LLC, en donde se encarga de supervisar las actividades de los fondos discrecionales de inversión inmobiliaria e inversiones inmobiliarias directas de Broadreach. Antes de fundar Broadreach el Sr. Foster trabajó como director general adjunto de Spieker Properties, en donde era responsable de la supervisión de la dirección estratégica general de la empresa y de sus operaciones inmobiliarias. El Sr. Foster inició su carrera en el sector inmobiliario en Trammell Crow Company en 1985. El Sr. Foster es licenciado en Artes por la Universidad de Kalamazoo y tiene una maestría en administración de empresas de la Universidad de Stanford. Actualmente también funge como miembro del consejo de administración de Dolce Hotels and Resorts. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*Oscar Cazares Elías.* Actualmente se desempeña como Fundador y Director de Industrias Cazal, De 1999- 2007 fue presidente y Director General de Pepsico de México y Pepsi-Cola Mexicana. Es licenciado en Ingeniería Industrial por el Tecnológico de Chihuahua, asimismo estudio la Maestría en Dirección de Empresas en el IPADE. Ha participado en varios programas de especialización (i) mercadotecnia en la Universidad de Stanford en California; Management for CEO's en la Universidad del Estado de Pennsylvania; (iii) Program for management development en Babson College; (iv) Programa de negociación en Harvard y (v) Owners Program Management de Harvard University. Adicionalmente funge como miembro del consejo de administración de Bafar y de Cultiba, ambas empresas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. El Sr. Cazares fue designado como consejero independiente en el 2014, en sustitución del señor Stefan Franz Josef Herb. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*Francisco Uranga Thomas.* El Sr. Uranga actualmente ocupa el cargo de Vicepresidente Corporativo y Jefe Oficial de Operaciones de Negocios para América Latina de Foxconn, un conglomerado taiwanés, que es la empresa de fabricación de electrónica más grande del mundo. El Sr. Uranga es licenciado en administración de empresas y en marketing por la Universidad de Texas en El Paso (UTEP) y completó el Foro de Directores de Stanford, un programa conjunto de la Escuela de Negocios de Stanford y la Escuela de Derecho de Stanford. El Sr. Uranga fue nombrado como consejero independiente en 2011. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*Luis de la Calle Pardo.* El Sr. De la Calle es el Director General y socio fundador de la consultora De la Calle, Madrazo y Mancera, S.C. y Presidente del Consejo de Administración de Latino America de Hill + Knowlton Strategies. Tiene una licenciatura en economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un doctorado en economía por la Universidad de Virginia. El Sr. De la Calle, fue nombrado como consejero independiente en 2011. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*José Manuel Domínguez Díaz Ceballos.* El Sr. Domínguez tiene 29 años de experiencia en el sector financiero, principalmente en bancos internacionales, habiendo desarrollado habilidades de dirección e implementación de estrategia de negocios, y adquiriendo un profundo conocimiento del mercado mexicano y la mayoría de los mercados en Latino América. Tiene una licenciatura en administración y finanzas de la Universidad Panamericana de México y una maestría en administración por la Universidad de Wisconsin. El Sr. Domínguez, fue nombrado como consejero independiente en 2016. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*Craig Wieland.* El Sr. Wieland ingresó en la empresa de su padre en 1977, The Wieland-Davco Corporation como obrero y ascendió rápidamente a los puestos de Superintendente, Gerente de Proyecto y en diez años fue nombrado Vicepresidente. Tras el fallecimiento de su padre en 1990, Craig asumió el cargo que aún mantiene, Presidente de The Wieland-Davco Corp. Bajo el liderazgo de Craig, la compañía ha pasado de ser una pequeña empresa familiar ubicada en el norte de Michigan con un volumen de ventas anual de \$ 3 millones de dólares a uno de los contratistas generales más grandes de los EE.UU. Con oficinas en Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport, Louisiana, Newport Beach y San Diego, California. Es autor de cuatro libros sobre temas de economía, pensamiento conservador y ficción. Al 13 de marzo de 2020 no cuenta con acciones representativas de la Compañía.

*Thomas McDonald.* El Sr. McDonald es socio director y cofundador de Jaguar Growth Partners. Con sede en Nueva York y con oficinas en Sao Paolo, Jaguar es una firma privada de gestión de inversiones de capital privado especializadas en negocios inmobiliarios en mercados en crecimiento a nivel mundial. El Sr. McDonald es actualmente consejero del Consejo Asesor de Jaguar Growth Partners, de Hoteles City Express (BMV: HCITY), Aliance Shopping Centers (BZ: BRML3), Tenda (BZ: TND3), Parque Arauco (SNSE: PARAUCO), Crédito Inmobiliario, AGV Logística, Bracor, NH Hoteles Latinamericana y Finanzas Brasileñas y Bienes Raíces. Se graduó de la Universidad de Notre Dame y recibió una M.B.A. de la Escuela de Negocios Booth de la Universidad de Chicago.

#### **Facultades del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración es nuestro representante legal y está autorizado a llevar a cabo cualquier acto, como cuerpo colegiado, en relación con nuestras operaciones, siempre que no esté expresamente reservado a nuestros accionistas.

De conformidad con la LMV, el Consejo de Administración podrá aprobar, entre otros asuntos:

- nuestra estrategia general;
- los lineamientos para el uso de nuestros activos corporativos y de los activos corporativos de las sociedades que controlamos;
- individualmente, cualesquier operaciones con partes relacionadas, excepto en circunstancias muy específicas;
- operaciones inusuales o no recurrentes y cualesquier operaciones que impliquen la adquisición o venta de activos con un valor igual o que exceda el 5.0% de nuestros activos o el otorgamiento de garantías o la asunción de responsabilidades con un valor igual o mayor al 5.0% de nuestros activos, sujeto a que dichos asuntos requieren de voto por mayoría absoluta;
- la designación o remoción de nuestro director general y su compensación;
- políticas de contabilidad y de control interno;
- la opinión a ser escuchada por la Asamblea General de Accionistas en relación con el reporte preparado por nuestro director general (incluyen los estados financieros anuales) y el reporte preparado para la Asamblea General de Accionistas en relación con las políticas de contabilidad y criterios utilizados para la preparación de nuestros estados financieros;
- las políticas para divulgación de información; y
- resoluciones respecto las acciones a ser llevadas a cabo en caso de irregularidades.

Las sesiones del Consejo de Administración se considerarán válidamente instaladas y celebradas si están presentes al menos la mayoría de sus miembros, excepto tratándose de sesiones para resolver sobre la autorización para adquisición de Acciones o un cambio de control a que se refiere la Cláusula Octava, en cuyo caso se requiere que estén presentes al menos 75.0% de sus miembros. Las resoluciones aprobadas en dichas sesiones serán válidas en caso de ser aprobadas por la mayoría de los miembros del Consejo de Administración presentes en la sesión excepto en el caso de autorización de adquisición de acciones y cambios de control, en cuyo caso se requiere la aprobación del 75.0% de los miembros.

Las sesiones del Consejo de Administración podrán ser convocadas por: (i) el 25.0% de los miembros del Consejo de Administración, (ii) el presidente del Consejo de Administración, (iii) el presidente del comité de auditoría o el de prácticas societarias, o (iv) el secretario del Consejo de Administración.

La LMV impone un deber de cuidado y un deber de lealtad a nuestros consejeros. Para más información ver "*Ley del Mercado de Valores*".

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 4 de abril de 2016 y ratificado por la asamblea general de accionistas del 13 de marzo de 2020, los miembros del consejo de administración que no sean empleados o desempeñen un cargo ejecutivo en la Sociedad perciben las siguientes remuneraciones:

- a. Por cada sesión del consejo de administración a la que asistan, la cantidad de US\$ 3,800 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión del consejo de administración a la que asistan.
- b. Por su actuación como presidentes de comités, la cantidad de US\$ 4,000 y por su actuación como miembros de comites, la cantidad de US\$ 3,000, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan.
- c. El presidente ejecutivo del consejo de administración sólo recibirá la compensación establecida por el consejo de administración

En el caso de que a cualquier sesión, ya sea del consejo de administración o de cualquiera de los comités, asistan tanto el miembro propietario como el suplente, sólo el propietario tendrá derecho a recibir la remuneración de acuerdo a la política de pago de la administración, a menos que el consejo o el presidente ejecutivo hubieran requerido la presencia del suplente para algún asunto específico.

#### **Comités del Consejo de Administración**

Como cualquier otra empresa pública, tenemos un comité de auditoría. Los miembros de nuestro comité de auditoría deben ser consejeros independientes y designados por el propio Consejo de Administración, salvo por el presidente, quien es elegido por nuestros accionistas. Nuestro comité de auditoría debe preparar un reporte anual, para ser presentado al Consejo de Administración, mismo que deberá contener: (i) un reporte de los mecanismos de control interno y de los procedimientos de auditoría internos así como cualquier deficiencia, (ii) la evaluación de los auditores externos, (iii) los resultados del análisis de los estados financieros, y (iv) cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad. El quórum para cualquier sesión del comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros, y las resoluciones deberán ser tomadas por la mayoría.

Adicionalmente, el comité de auditoría es responsable, entre otras, de las siguientes obligaciones:

- opinar y evaluar los servicios de nuestros auditores externos;
- supervisar el control interno y los sistemas de auditoría interna;
- preparar una opinión a ser presentada al Consejo de Administración, sobre el reporte del director general en relación a la situación financiera (respecto la adecuación y suficiencia de los criterios y políticas de contabilidad);
- obtener la opinión de un tercero experto, en caso de ser necesario o conveniente;
- solicitar los reportes e información necesaria al director general y a cualquier otro de nuestros empleados en relación a la preparación de la información financiera;
- llevar a cabo cualquier investigación en relación a las operaciones y registros de contabilidad; e
- informar al Consejo de Administración de cualquier irregularidad.

Asimismo, tenemos un comité de prácticas societarias. Los miembros del comité de prácticas societarias deben ser consejeros independientes y son designados por el Consejo de Administración, salvo el presidente, quién es designado por nuestros accionistas. El quórum necesario para cualquier sesión del comité de prácticas societarias es de la mayoría de sus miembros, y las resoluciones deberán ser tomadas por la mayoría de sus miembros presentes.

El comité de prácticas societarias es responsable, entre otras, de las siguientes obligaciones, mismas que nuestro Consejo de Administración le ha conferido:

- opinar respecto de cualquier asunto relevante, incluido el desempeño de nuestros funcionarios y las operaciones con partes relacionadas;
- opinar respecto cualquier emolumento pagadero a los funcionarios y consejeros;
- opinar respecto a la renuncia para que los consejeros y funcionarios puedan perseguir oportunidades corporativas diversas;
- evaluar, opinar y proponer a las personas que ocuparán cargos en el consejo de administración, comités o posiciones relevantes en la Emisora;
- preparar una opinión a ser presentada al Consejo de Administración, en relación a los estados financieros preparados por el director general; y
- obtener la opinión de un tercero experto, en caso de ser necesario o conveniente.

#### **Comité de Auditoría**

El comité de auditoría, para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre 2019, está integrado por cuatro consejeros independientes designados por el Consejo de Administración, excepto por el presidente el quién fue designado por nuestros accionistas. Asimismo, se resolvió que el presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá ser invitado permanente a este comité.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de auditoría:

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

Cada uno de los miembros del comité de auditoría ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los cuatro miembros del comité de auditoría son independientes conforme a la LMV y cada miembro califica como un experto en finanzas.

Nuestro comité de auditoría está obligado a preparar un informe anual a ser presentado ante nuestro Consejo de Administración, el cual deberá incluir: (i) un informe acerca de nuestros sistemas de control interno y nuestros procedimientos internos de auditoría y cualquier falla en los mismos, (ii) la evaluación de nuestros auditores externos, (iii) los resultados que deriven de la revisión de nuestros estados financieros, y (iv) cualquier modificación a nuestras políticas de contabilidad. El quórum para cualquier sesión de nuestro comité de auditoría es de la mayoría de sus miembros y las decisiones deberán tomarse por la mayoría de sus miembros. Para más información sobre nuestro comité de auditoría y sus facultades ver "Descripción de Nuestro Capital Social y Estatutos Sociales – Comités del Consejo de Administración".

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, los miembros del Comité de Auditoría perciben las siguientes remuneraciones: (i) el presidente, la cantidad de US\$ 4,000 y (ii) los demás miembros, la cantidad de US\$ 3,000, en ambos casos, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan excepto por el Sr. John A. Foster quien recibe la cantidad de US\$ 4,000 por actuar como presidente del comité.

#### Comité de Prácticas Societarias

El Comité de Prácticas Societarias, para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre 2019, está conformado por cuatro consejeros independientes designados por nuestro Consejo de Administración, excepto por el presidente el quién fue designado por nuestros accionistas. Asimismo, los accionistas resolvieron que el presidente ejecutivo del Consejo de Administración deberá ser invitado permanente a las sesiones de este comité.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del comité de prácticas societarias:

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

Cada uno de los miembros del comité de prácticas societarias ha sido designado en su cargo por un año o hasta en tanto sea reemplazado. Consideramos que los cuatro miembros del comité de prácticas societarias son independientes conforme a la LMV.

El Comité de Prácticas Societarias es responsable de, entre otros: (i) rendir sus opiniones al Consejo de Administración en relación con el desempeño de nuestros funcionarios clave y la compensación que se les deberá pagar a nuestros funcionarios y consejeros, (ii) reportar operaciones celebradas con partes relacionadas, (iii) solicitar opiniones a expertos terceros independientes, (iv) convocar a asambleas de accionistas, (v) evaluar, opinar y proponer a las personas que ocuparán cargos en el consejo de administración, comités o posiciones relevantes en Vesta y (vi) prestar asistencia al Consejo de Administración en la preparación de los informes para la asamblea anual de accionistas.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, los miembros del Comité de Prácticas Societarias perciben las siguientes remuneraciones: (i) el presidente, la cantidad de US\$ 4,000 y (ii) los demás miembros, la cantidad de US\$ 3,000, en ambos casos, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan.

#### Comité de Inversión

Por acuerdo del Consejo de Administración de Vesta adoptado en su sesión del día 25 de julio de 2012, se constituyó el Comité de Inversión de la Emisora. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Inversión. Durante la sesión del Consejo de Administración del día del 25 de enero de 2018, los miembros del Consejo resolvieron que dicho comité estuviera conformado por cinco miembros propietarios. A la fecha, el Comité de Inversión de la Sociedad se conforma de la siguiente manera:

Nombre	Cargo
John Andrew Foster	Presidente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro
Stephen B. Williams	Miembro
Craig Wieland	Miembro
Thomas J McDonald	Miembro

El señor John Andrew Foster funge como presidente del Comité de Inversión.

El comité de inversión fue constituido como un comité permanente de la Sociedad, en ejercicio y con facultades para analizar, evaluar y aprobar todo tipo de inversiones, así como diseñar, desarrollar, supervisar y ejecutar proyectos para la Sociedad (ya sea directamente o a través de sus subsidiarias), así como obtener financiamiento relacionado a dichos proyectos, siempre y cuando, el valor de los proyectos sometidos a su consideración no excedan de la cantidad de E.U.\$ 30,000,000.00 (treinta millones 00/100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o su equivalente en cualquier otra moneda, ya sea que dichos proyectos consten de uno o más actos relacionados.

Asimismo, el Comité de Inversión debe rendir anualmente un informe de actividades al Consejo de Administración de la Emisora.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, los miembros del Consejo de Administración que funjan como miembros del comité de inversión y que no funjan como empleados de la Sociedad, que a esta fecha sólo son los señores John A. Foster, Stephen B. Williams, Craig Wieland y Thomas J McDonald perciben la cantidad de US\$ 3,000.00 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérselos, por cada sesión de Comité a la que asistan.

#### **Comité de Ética**

Por acuerdo del Consejo de Administración de Vesta adoptado en su sesión del día 2 de abril de 2013, se constituyó el Comité de Ética de la Emisora. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Ética. El Comité de Ética, para el ejercicio social que terminará el 31 de diciembre 2020, está conformado por un consejero independiente, el presidente ejecutivo del Consejo de Administración y tres empleados de la Sociedad designados por nuestro Consejo de Administración:

<b>Miembros</b>	<b>Cargo</b>
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente
Eliás Laniado Laborín	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	Miembro
Alfredo Paredes Calderón	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

El señor José Antonio Pujals Fuentes funge como presidente del Comité de Ética.

El Comité de Ética fue constituido como un comité permanente de la Sociedad, en ejercicio y con facultades para: (i) aplicar el Código de Ética de la Sociedad, (ii) actualizar el Código de Ética para asegurar que sea una herramienta efectiva para la Sociedad, sus miembros y terceros relacionados, (iii) servir como un órgano de consulta para la Sociedad en su interacción con diferentes grupos, y (iv) recibir, atender y responder a cualquier duda, queja, sugerencia o consulta de cualquier persona que tenga relación con la Sociedad.

Asimismo, el Comité de Ética debe rendir anualmente un informe de actividades al Consejo de Administración de la Emisora.

El 13 de diciembre de 2019, el Código de Ética fue actualizado, a través de un taller organizado por el propio Comité de Ética, en el que participaron todos nuestros empleados y grupos de interés.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, los miembros del Consejo de Administración que funjan como miembros del Comité de Ética y que no funjan como empleados de la Sociedad, que al momento sólo es el señor José Antonio Pujals Fuentes, quien funge que como presidente de dicho comité, percibe la cantidad de US\$ 4,000, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérselo, por cada sesión de Comité a la que asista.

#### **Comité de Responsabilidad Social y Ambiental**

Por acuerdo del consejo de administración de Vesta adoptado en su sesión del día 30 de septiembre de 2013, se constituyó el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Emisora. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental. A la fecha, el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Sociedad se conforma de la siguiente manera:

<b>Miembro</b>	<b>Cargo</b>
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Presidente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Daniela Berho Carranza	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

El señor Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera funge como presidente del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.

El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental fue constituido como un comité permanente de la Sociedad, en ejercicio y con facultades para: (i) preparar y aplicar la estrategia general de la Sociedad en cuanto a responsabilidad social y ambiental, así como las directrices institucionales de la Sociedad al respecto, (ii) preparar y someter a la aprobación del Consejo de Administración el presupuesto anual del comité de responsabilidad social y ambiental, así vigilar su ejercicio por parte de la administración de la Sociedad, (iii) desarrollar manuales y políticas de responsabilidad social y ambiental para la Sociedad, (iv) verificar que los proyectos a ser desarrollados por la Sociedad, ya sea de modo directo o a través de cualquiera de sus empresas subsidiarias, cumplan con las políticas de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad en vigor a la fecha en que se lleven a

cabo, (v) proponer al Consejo de Administración la estrategia de responsabilidad social y ambiental de la Sociedad, (vi) preparar y someter al aprobación del Consejo de Administración el informe de sustentabilidad anual de la Sociedad, así como medir los retornos de la aplicación de la estrategia de responsabilidad social y ambiental, (vii) emitir una opinión respecto del grado de cumplimiento de los proyectos de la Sociedad con la estrategia y política de responsabilidad social y ambiental, (viii) analizar, y en su caso, proponer al Consejo de Administración la participación de la Sociedad en distintivos, inclusión en índices bursátiles y otros que el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental considere adecuados para la Sociedad, (ix) promover la celebración de alianzas estratégicas con otras empresas o instituciones que promuevan el cumplimiento de los fines y objetivos de la estrategia de la Sociedad en materia de responsabilidad social y ambiental; y (x) presentar al Consejo de Administración un informe anual de actividades del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, el cual deberá en todo caso de ir acompañado del presupuesto para el ejercicio social inmediato siguiente.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, los miembros del Consejo de Administración que funjan como miembros del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental y que no funjan como empleados de la Sociedad, que al momento sólo son los señores Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera, José Manuel Domínguez Díaz Ceballos y Daniela Berho Carranza, perciben, el primero la cantidad de US\$ 4,000 y los demás la cantidad de US\$ 3,000, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de Comité a la que asistan.

#### Comité de Deuda y Capital

Por acuerdo del Consejo de Administración de Vesta adoptado en su sesión del día 24 de julio de 2014, se constituyó el Comité de Deuda y Capital de la Emisora, el cual está conformado actualmente por cuatro miembros. En dicha sesión se establecieron también las reglas de operación del Comité de Deuda y Capital. A la fecha, el Comité de Deuda y Capital de la Sociedad se conforma de la siguiente manera:

Miembro	Cargo
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente
John Andrew Foster	Miembro
Stephen B. Williams	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

El señor José Manuel Domínguez Díaz Ceballos funge como presidente del Comité de Deuda y Capital.

El Comité de Deuda y Capital fue constituido como un comité con facultades para: (i) desarrollar la estrategia general y las políticas para la obtención de financiamiento para Vesta y sus subsidiarias, que se presentarán al Consejo de Administración para su aprobación, (ii) analizar y determinar los términos y condiciones bajo los cuales Vesta y cada una de sus subsidiarias puedan obtener recursos para financiar su crecimiento, y someter dichos términos y condiciones al Consejo de Administración para su aprobación e implementación, (iii) analizar y determinar los términos y condiciones más favorables bajo los cuales la Emisora, sus subsidiarias, y/o sus accionistas puedan aceptar una transacción, incluyendo sin limitar cualquier venta de acciones y/o activos de la Emisora, y someter dichos términos y condiciones al Consejo de Administración para aprobación, o en su caso, para emitir las recomendaciones necesarias a los accionistas de la Sociedad, (iv) revisar cualquier negociación llevada a cabo por la administración de Vesta en relación con cualquier tipo de financiamiento para Vesta y sus subsidiarias; y (v) someter a aprobación del consejo de administración su reporte anual de actividades.

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, los miembros de este Comité que no funjan como empleados de la Sociedad, en este caso, los señores José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, John A. Foster y Stephen B. Williams, percibirán el primero la cantidad de US\$ 4,000 y los demás la cantidad de US\$ 3,000, según funjan como presidente o miembro, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de comité a la que asistan.

#### Principales Funcionarios

A continuación se señalan los nombres de nuestros principales funcionarios, sus funciones principales, su experiencia de negocio, incluyendo sus cargos directivos, y el año en el que asumieron su cargo actual.

Nombre	Cargo	Fecha de Nominación
Lorenzo Dominique Berho Carranza	Director General	2018
Juan Felipe Sottill Achutegui	Director de Finanzas	2009
Guillermo Díaz Cupido	Director de Inversiones	2016
Eliás Laniado Laborín	Director Comercial	2018
Diego Berho Carranza	Director de Portafolio	2018
Alejandro Pucheu Romero	Director Jurídico	2007
Juan Carlos Cueto Riestra	Director Nuevos Negocios Zona Centro	2019
Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela	Director Nuevos Negocios Zona Bajío	1998
Adriana Eguia Alaniz	Director Nuevos Negocios Baja California	2019

Alfredo Marcos Paredes Calderon	Director de Integridad y de Recursos Humanos	2016
Laura Elena Ramírez Zamorano Barrón	Director de ESG	2020
María Fernanda Bettinger Davó	Director de Relación con Inversionistas	2020
Teodoro Hugo Díaz Estrada	Director de Gestión de Activos y Propiedades	2020
Carlos Alberto Aranda Hernandez	Director de Desarrollo y Proyectos de Capital	2020
Francisco Montoya	Auditor Interno	2015

*Lorenzo Dominique Berho Carranza* es nuestro Director General. Como anterior director de operaciones de Vesta, el Sr. Berho Carranza realizó contribuciones fundamentales a la empresa en tres áreas clave: (i) la expansión y el desarrollo de su portafolio; (ii) el desarrollo de la estrategia de la Compañía, y (iii) la implementación de mejoras organizacionales y reestructuración para apoyar el crecimiento de la Compañía. El Sr. Berho Carranza también es miembro sustituto del consejo de Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V. y presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP). Se tituló como ingeniero industrial de la Universidad Iberoamericana y tiene una maestría en ciencias inmobiliarias de la Universidad de San Diego. El Sr. Lorenzo Dominique Berho Carranza es hijo del Sr. Lorenzo Manuel Berho Corona.

*Juan Felipe Sottit Achutegui* es nuestro Director de Finanzas. El Sr. Sottit tiene amplia experiencia en el área de capital y finanzas, contabilidad y administración de tesorería, relaciones con inversionistas y administración del capital humano. El Sr. Sottit estudió ingeniería industrial en la Universidad Anáhuac y tiene una maestría en administración de empresas de la Universidad de Harvard.

*Guillermo Díaz Cupido* es nuestro Director de Inversiones a partir del 1 de junio 2016. El Sr. Díaz es un ejecutivo de bienes raíces altamente calificado con más de 20 años de experiencia en la industria. Trabajó en Jones Lang LaSalle, donde era Director del Comité de Inversiones desde 2008, supervisando el diseño y la implementación de estrategias de inversión a través de la industria de Bienes Raíces en México.

*Elías Laniado Laborín* es Director Comercial y anteriormente fungió como Director de Nuevos Negocios de Baja California, es miembro activo en varias asociaciones industriales y de promoción económica en el área Baja California y California. Es ingeniero mecánico electricista de la Universidad Autónoma de Guadalajara, y cursó estudios de postgrado en ingeniería industrial en San Diego State University.

*Diego Berho Carranza* es Director de Portafolio y es responsable de la supervisión de todos los esfuerzos relacionadas con la Administración y Desarrollo del Portafolio. En Vesta, se ha desempeñado en distintas regiones del país como Project Manager así como en distintas etapas de los desarrollos como VP de Desarrollo. Es egresado de la Universidad Tecnológica de Múnich como Ingeniero Civil con enfoque en Desarrollo Sostenible, cuenta con un Certificado en Financiamiento y Desarrollo de proyectos Inmobiliarios del Instituto de Tecnología de Massachussets (MIT) y es LEED Green Associate.

*Adriana Eguía Alaniz* es Directora de Nuevos Negocios en Baja California. Anteriormente fungió como Directora General de *Tijuana Economic Development Corporation* atrayendo nueva inversión extranjera directa a Tijuana promoviendo programas de innovación y atracción de talento. Es miembro del consejo de *Economic Development Corporation* y la Cruz Roja de Tijuana. La Sra. Eguía estudió Administración de Empresas y Negocios Internacionales en el Centro de Enseñanza Técnica Superior (CETYS) y tiene una maestría en administración de empresas en el CETYS.

*Alejandro Pucheu Romero* fue nombrado Director Jurídico de Vesta en 2007. Egresado de la Escuela Libre de Derecho con una licenciatura en derecho, tiene una maestría en derecho internacional y económico de la Universidad de Houston, y cursó un diplomado en manejo de inversiones inmobiliarias en la escuela de negocios de la Universidad de Harvard.

*Juan Carlos Cueto Riestra* fue nombrado Director de Nuevos Negocios de la Zona Centro en abril de 2019. Anteriormente fungió como VP de Asset Management desde Abril 2015. Trabajo 7 años para Wal-Mart de México y Centro América en diferentes posiciones, primero como Gerente Distrital para Restaurantes Vips, después como Gerente Divisional en el área de productividad asistiendo a todas las operadoras del grupo y al final como Subdirector de Eficiencia Operativa para Suburbia llevando a cabo el plan de crecimiento de la compañía, así como temas de remodelaciones y mantenimiento. Su última posición antes de entrar a Vesta fue la de Director de Operaciones en Fibra Uno. Es egresado de la Universidad Anáhuac y posee un MBA para el IE Business School.

*Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela* es Director Nuevos Negocios de la Zona Bajío. Fue presidente del parque industrial Bernardo Quintana 2007-2009, es el líder del proyecto del Parque Aeroespacial de Querétaro. Tiene estudios de Contaduría Pública de la Universidad Iberoamericana, cursó el diplomado en Bienes Raíces de la Universidad Intercontinental (1992), así como cursos de negociación (2000) y Real Estate Management (2007) en la escuela de negocios de la Universidad de Harvard.

*Alfredo Marcos Paredes Calderon* fue nombrado Director de Recursos Humanos de Vesta en octubre 2016. En 2017 se le nombró Director de Integridad de Vesta. Tiene más de 20 años de experiencia en el área de recursos humanos en diferentes industrias y ha trabajado en compañías como Avantel (Telecomunicaciones), PepsiCo, Danone (Bienes de Consumo) y MerzPharma (Farmaceuticos). Egresado de la Universidad Intercontinental en la carrera de administración de empresas, así como diferentes diplomados en la administración estratégica de recursos humanos en el ITAM y dirección en capacitación en el ITESM.

*Francisco Montoya* es el Gerente de Auditoría Interna de Vesta. Es Contador Público egresado de la Escuela Bancaria y Comercial y tiene una maestría en administración y finanzas del Tec Milenio. Posee 10 años de experiencia en auditoría interna y externa proporcionando servicios de consultoría y aseguramiento de calidad para apoyar al cumplimiento de los objetivos de negocio, incluyendo el control interno sobre los informes financieros, controles operativos y administración de riesgos buscando la eficiencia y eficacia en todos los procesos de negocio alrededor de compañías en Estados Unidos, India y varios países de Latinoamérica.

*Laura Elena Ramírez Zamorano Barrón* es Maestra en Gestión Pública Aplicada por el Tecnológico de Monterrey y cuenta con diversos diplomados y cursos en diferentes universidades, dentro de las cuales se encuentran el ITAM, FLACSO y el ITESM. Ha trabajado para el sector privado por más de

15 años en temas relacionados a derechos humanos, género, inversión social, comunicación, relaciones públicas, sustentabilidad, gobernanza y sostenibilidad; desarrollando proyectos de importante relevancia para empresas como Grupo Bimbo, Avon Cosmetics y Atento.

*María Fernanda Bettinger Davó* fue nombrada Directora de Relación con Inversionistas en Enero de 2020. Fernanda tiene un título en finanzas y contaduría pública por la Universidad Anáhuac México. Colaboró en Discovery Americas como analista durante 2015-2016. Se integro a Vesta en 2016 como analista, fungió como Directora Interina durante 2017 y en 2020 fue nombrada Directora de Relación con Inversionistas.

*Carlos Alberto Aranda Hernandez* es Ingeniero Arquitecto por el Instituto Politécnico Nacional (IPN) y cuenta con una certificación en Administración de la Construcción por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Colaboró en Grupo GA&A durante más de 13 años ocupando diferentes posiciones como Analista, Coordinador y Gerente de Costos de Construcción. Se integró a Vesta en 2017 como Director Técnico de Desarrollo, en 2020 fue nombrado Director de Desarrollo y Proyectos de Capital.

*Teodoro Hugo Díaz Estrada* es Arquitecto por la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM) y cuenta con certificaciones en ISO 14001, OHSAS 18001 y Procore Project Manager. Colaboró durante 16 años en Robert Bosch Mexico desempeñando diferentes posiciones como Gerente de Salud, Seguridad, Medio Ambiente y Respuesta a Emergencias, Gerente de Mantenimiento a Edificios y Servicios a Planta y Gerente Nacional de Bienes Raíces y Edificios. Se integró a Vesta en 2016 como Gerente Administrativo de Desarrollo, en 2019 fue promovido como Director Administrativo del Portafolio y en 2020 fue nombrado Director de Gestión de Activos y Propiedades.

#### Accionistas con una participación mayor al 5%

A la fecha de este Reporte Anual, las siguientes personas son titulares de una participación mayor al 5% del capital social de la Emisora:

Nombre	Número de Acciones	Participación
AFORE Coppel	49,583,863	8.18%
SIEFORE SURA	34,636,011	5.71%
JREP I Mexico Holdings I, LLC	30,566,561	5.04%

\* La información anterior fue obtenida de las constancias de Indeval emitidas con motivo de la asamblea de accionistas del 13 de marzo de 2020.

#### Accionistas que ejerzan influencia significativa, control o poder de mando

No existe accionista que ejerza influencia significativa, control o poder de mando dentro de la Compañía.

#### Acciones de Grupo Familiar

La siguiente tabla presenta cierta información en relación con las acciones propiedad de las personas que forman parte de la familia de Lorenzo Manuel Berho Corona, al 13 de marzo 2020.

Nombre	Número de Acciones	Participación
Lorenzo Manuel Berho Corona	29,238,312	4.82%
Lorenzo D. Berho Carranza	630,340	0.10%
Diego Berho Carranza	617,091	0.10%
Alejandro Berho Corona	2,693,708	0.44%
Guillermo Briones Perez	410,272	0.07%
Daniela Berho Carranza	631,387	0.10%
Carla Berho Carranza	1,458,784	0.24%
Paola Berho Corona	1,609,938	0.27%
Maria de Lourdes Corona Cuesta	1,817,307	0.30%
<b>Total</b>	<b>39,107,139</b>	<b>6.45%</b>

#### Acciones de Funcionarios

La siguiente tabla presenta cierta información en relación con las acciones propiedad de los principales funcionarios de la Emisora, al 13 de marzo 2020.

Nombre	Numero de Acciones	Participación
Lorenzo Manuel Berho Corona	29,238,312	4.82%

Lorenzo D. Berho Carranza	630,340	0.10%
Diego Berho Carranza	617,091	0.10%
Juan Felipe Sottill Achuttegui	957,778	0.16%
Francisco Eduardo Estrada Gómez Pezuela	1,396,792	0.23%
Elias Laniado Laborin	640,424	0.11%
Fernando Alberto Cuevas Argueta	43,798	0.01%
Juan Alberto Carlos Cueto Riestra	468,042	0.08%
Mario Humberto Chacon Gutierrez	265,964	0.04%
Guillermo Diaz Cupido	79,508	0.01%
Mario Adalberto Chávez Ortega	236,518	0.04%
Alejandro Rafael Muñoz Pedrajo	49,313	0.01%
Alejandro Pucheu Romero	400,752	0.07%
Adriana Eugía Alaniz	35,000	0.01%
Alfredo Marcos Paredes Calderon	123,207	0.02%
<b>Total</b>	<b>35,182,839</b>	<b>5.80%</b>

El director general y los Funcionarios de Vesta mantienen el 5.80% de la tenencia accionaria de la Emisora.

#### Compensación de los Consejeros y Principales Funcionarios

El monto total de compensaciones pagadas a nuestros principales funcionarios durante el 2019, a través de nuestra subsidiaria, Vesta Management, S. de R.L. de C.V., fue de E.U.\$ 5.5 millones. La compensación total incluye el plan de bonos que está basado en el desempeño individual y en los resultados de nuestras operaciones pero no incluye el costo de los planes de incentivos en acciones que se describen abajo.

Vesta no cuenta con planes de pensiones ni de retiro. Durante la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2015, se aprobó el "Plan de Incentivo Vesta 20-20", plan de largo plazo. El cual fue ratificado durante la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo 2020 por los siguientes 5 años.

Bajo el plan de incentivo a largo plazo, 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, por lo que el número de acciones otorgadas cada año durante los próximos seis años será con base en el desempeño del Retorno relativo total anual de las acciones de la Sociedad comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento. Quince ejecutivos del alta y media administración son elegibles para este plan. El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años tienen un mínimo de 695,215 acciones con un total de 1,738,037 acciones, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 como mínimo, a 2,500,000 como total y un máximo de 3,750,000, si las acciones de la Sociedad tienen un desempeño máximo, el número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. No se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.

Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.

El Plan de Incentivo Vesta 20-20 – De acuerdo con el desempeño de las acciones de Vesta por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, se otorgaron un total de 5,680,169 acciones. Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 y 2017 se otorgaron un total de 3,379,720 y 637,200 acciones, respectivamente. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Sociedad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de Mercado de acuerdo con la IFRS 2 el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, nunca se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Sociedad ni tampoco ningún efecto de dilución para los accionistas actuales de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019 existen un total de 5,680,1691 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

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

	2019	2018	2017
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 2,788,939	\$ 1,933,246	\$ 1,430,143
Plan de Incentivo 2014	0	9,564	46,888

Total \$ 2,788,939 \$ 1,942,810 \$ 1,477,031

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

Por acuerdo adoptado por la asamblea general de accionistas de Vesta celebrada el día 13 de marzo de 2020, sólo los miembros del Consejo de Administración que no funjan como empleados de la Sociedad, perciben las siguientes remuneraciones:

- Por cada sesión del consejo de administración a la que asistan, la cantidad de US\$ 3,800 más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión del Consejo de Administración a la que asistan.
- Por su actuación como presidentes de los comités, la cantidad de US\$ 4,000 y por su actuación como miembros en dichos comités la cantidad de US\$ 3,000, más la cantidad correspondiente al impuesto sobre la renta que en términos de la legislación aplicable habrá de retenérseles, por cada sesión de Comité a la que asistan.
- El presidente ejecutivo del Consejo de Administración sólo percibirá la compensación determinada por el Consejo de Administración.

En el caso de que a cualquier sesión, ya sea del consejo de administración o de cualquiera de los comités, asistan tanto el miembro propietario como el suplente, sólo el propietario tendrá derecho a recibir la remuneración, a menos que el propio órgano o el presidente ejecutivo del Consejo de Administración determinen que se requiere la presencia de dicho suplente para un asunto específico. Aquellos miembros del Consejo de Administración que ocupen un puesto en la administración de la Compañía no percibirán emolumento alguno por su participación en el Consejo de Administración o en los comités de Vesta.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Independientes [Miembro]

Williams Stephen			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	NO
Otros			
Comite de Inversion, Comite de deuda y capital			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2020		Consejero	19
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Lopez Niederer Jose Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2020		Consejero	9
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Lorente Ludlow Enrique Carlos			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	13	
Información adicional			

Belauzaran Barrera Viviana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	0	
Información adicional			

Pujals Fuentes Jose Antonio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Otros			
Comite de Etica			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	9	
Información adicional			

Ruiz Chavez Rocio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	1	
Información adicional			

De Jesus Delgado Herrera Jorge Alberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
Comite de responsabilidad social y ambiental			
Designación [Sinopsis]			

Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	9	
Información adicional			

Mancera Arrigunaga Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	9	
Información adicional			

Dominguez Díaz Ceballos Jose Manuel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Otros			
Comite de responsabilidad social y ambiental, Comite de deuda y capital			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	5	
Información adicional			

Wieland Craig			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
Comite de Inversion			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	4	
Información adicional			

Solloa Hernandez Luis Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	5	

Información adicional

Foster John Andrew			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
Comite de Inversion, Comite de deuda y capital			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2020		Consejero	9
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Cazares Elias Oscar Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		SI	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2020		Consejero	6
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Uranga Thomas Francisco			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2020		Consejero	9
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

De la Calle Pardo Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2020		Consejero	9
Participación accionaria (en %)			
Información adicional			

Arthur Douglas M			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Suplente	

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	2	
Información adicional			

**Patrimoniales [Miembro]**

Berho Corona Lorenzo Manuel			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Comite de Inversion, Comite de Etica, Comite de responsabilidad social y ambiental, Comite de deuda y capital			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	19	4.82%
Información adicional			

Berho Carranza Lorenzo Dominique			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	19	0.10%
Información adicional			

Berho Carranza Daniela			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Mujer	Suplente		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Comite de responsabilidad social y ambiental			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	6	0.10%
Información adicional			

Mcdonald Thomas			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		

Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
Comite de Inversion			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2020-03-13			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020	Consejero	2	
Información adicional			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 80

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 20

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 100

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

### Ética

La elaboración de nuestro Código de Ética se llevó a cabo mediante un ejercicio colaborativo incluyendo a representantes de nuestros grupos de interés. Para asegurar que el Código de Ética se mantenga como una práctica viva en la empresa, se constituyó un Comité de Ética, el cual vela por la imparcialidad y la aplicación del código.

Nuestro Código de Ética es del conocimiento de todos nuestros colaboradores, además de proveedores, accionistas, socios del sector inmobiliario, autoridades y consejeros, a través de nuestra página de internet.

Contamos con una política de anticorrupción, que además de ser pública en nuestro sitio web, es conocida por nuestros grupos de interés.

Cada dos años se revisa el Código de Ética y nos aseguramos que nuestros empleados conozcan y entiendan el alcance del mismo, para que en toda actividad y negocio se conduzcan con honestidad, integridad, equidad, respeto y justicia, además de capacitarlos en materia de anticorrupción. A través del Comité de Ética, se mantiene permanente monitoreo y cumplimiento del Código de Ética ya sea de empleados y/o externos. En el mes de diciembre de 2019 se llevo a cabo el taller de actualización del Código de Ética en el cual participaron todos los colaboradores de Vesta.

### Mecanismo de denuncia

Vesta ha creado una línea de denuncia administrada por un tercero para recibir denuncias, tanto de parte de los colaboradores de Vesta como de terceros. El Comité de Ética tiene la obligación de dar seguimiento puntual a cada una de las denuncias y tienen un deber de confidencialidad.

### Principios de derechos humanos

En Vesta estamos comprometidos con el apoyo y respeto a los derechos humanos, y buscamos influir positivamente en los diversos grupos con los que interactuamos. Partimos de la convicción de que la dignidad humana está en el corazón del llamado ético, por lo que dentro de nuestro Código de Ética expresamos éste compromiso. De igual forma, nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y apoyamos las metas del milenio, en particular, en el apartado que se refiere al medio ambiente.

### Principios laborales

En nuestro Código de Ética expresamos, como parte de nuestros Principios Generales, que todas las personas somos dignas de respeto, reconocidas como un fin en sí mismas y con dignidad inviolable. Vesta valora este principio como base de todas las normas de conducta, y busca establecer relaciones estimulantes y de mutuo beneficio con cada uno de sus colaboradores. Por ello, se debe mantener siempre una conducta respetuosa en el trato hacia las personas, grupos e instituciones con que se vincula, tomando en cuenta sus ideas y aportaciones, sin distinción de sexo, edad, origen social o étnico, credo, nacionalidad, preferencia sexual, estado civil, filiación política o jerarquía.

### Seguridad y erradicación de trabajo infantil

A través de nuestros directores de nuevos negocios y desarrollo, implementamos procedimientos en la construcción de nuestros inmuebles, dentro de los cuales se verifica que se cumpla con los niveles de seguridad regidos por la ley y la supervisión para evitar el trabajo infantil.

### Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

La Compañía no ha realizado operaciones con personas relacionadas ni ha celebrado transacciones que presenten un conflicto de interés. En el curso ordinario de nuestro negocio llevamos a cabo diversas operaciones con sociedades que son propiedad o están controladas, directa o indirectamente, por nosotros. Dichas operaciones están sujetas a la aprobación de nuestro comité de auditoría, o Consejo de Administración, según sea el caso. Hemos celebrado todas nuestras operaciones con partes relacionadas dentro del curso ordinario de nuestro negocio, y en términos no menos favorables para nosotros de lo que hubiéramos obtenido en una operación celebrada en condiciones de mercado con una parte no relacionada. Todas nuestras operaciones con partes relacionadas cumplen con la legislación fiscal y mercantil aplicable.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Berho Corona Lorenzo Manuel	
Participación accionaria (en %)	4.82%
Información adicional	

Berho Carranza Lorenzo Dominique	
Participación accionaria (en %)	0.10%
Información adicional	

Berho Carranza Diego	
Participación accionaria (en %)	0.10%
Información adicional	

Berho Corona Alejandro	
------------------------	--

Participación accionaria (en %)	0.44%
Información adicional	
Briones Perez Guillermo	
Participación accionaria (en %)	0.07%
Información adicional	
Berho Carranza Daniela	
Participación accionaria (en %)	0.10%
Información adicional	
Berho Carranza Carla	
Participación accionaria (en %)	0.24%
Información adicional	
Berho Corona Paola	
Participación accionaria (en %)	0.27%
Información adicional	
Corona Cuesta Maria de Lourdes	
Participación accionaria (en %)	0.30%
Información adicional	

## Estatutos sociales y otros convenios:

a)Estatutos sociales y otros convenios

### Estatutos

#### Constitución y registro

En 1998 iniciamos operaciones como una sociedad anónima de capital variable constituida conforme a las leyes mexicanas. En el 2001, adquirimos la sociedad denominada QVC III, S. de R.L. de C.V., constituida en 1996, en la cual nos fusionamos, a fin de concluir la adquisición de manera eficiente. Después de dicha fusión, nuestros entonces accionistas controladores, controlaban la entidad fusionante y cambiamos la denominación social de la sociedad fusionante a Corporación Inmobiliaria Vesta, S. de R.L. de C.V. a fin de preservar nuestra identidad corporativa. Con fecha 29 de abril de 2011, nos fusionamos con CIV Real Estate, S. de R.L. de C.V.; dicha fusión entró surtió efectos el 11 de mayo de 2011. Con fecha 31 de mayo de 2011 nos transformamos en una sociedad anónima de capital variable, transformación que surtió efectos el 4 de julio de 2011. Con fechas 23 de septiembre de 2011 y 26 de octubre de 2011, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobó la reforma de nuestros estatutos sociales para cumplir con las disposiciones aplicables en la LMV, la adopción de la modalidad de una sociedad anónima bursátil (con el fin de cumplir con la legislación mexicana aplicable) y la modificación de nuestra denominación social a Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. Con fecha 16 de febrero de 2012, celebramos una asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas en la cual se aprobaron cambios adicionales a nuestros estatutos sociales para cumplir con los requerimientos de la CNBV. Una copia de nuestros estatutos sociales, según fueron modificados, fue presentada a la CNBV y la BMV y está disponible para su revisión en la BMV, así como en su página de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx). Y en la página de internet de Vesta [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx).

#### Descripción del Capital Social y Estatutos Sociales

A continuación incluimos una descripción de nuestro capital social y de las disposiciones más relevantes de nuestros estatutos sociales y de la legislación mexicana (en particular, de la LMV). Esta descripción es un resumen y, como tal, no es exhaustivo. Para una comprensión más integral sugerimos que los inversionistas revisen nuestros estatutos sociales y la legislación aplicable.

#### Capital Social en Circulación

El capital social suscrito y pagado de Vesta en circulación al 31 de diciembre de 2019, ascendía a la cantidad de US\$ 426,300,951 mismo que a dicha fecha se encontraba representado por 573,454,947 acciones serie única, nominativas, y sin expresión de valor nominal, de las cuales 5,000 acciones corresponden a la parte fija del capital social de la Sociedad y el resto a la parte variable del mismo.

Al cierre del 31 de diciembre 2019, se tenían 33,002,132 acciones en tesorería.

#### Cambios al Capital Social

La parte fija del capital social podrá aumentarse o disminuirse mediante resolución adoptada por los accionistas en una asamblea extraordinaria de accionistas, y deberá realizarse la modificación correspondiente de los estatutos sociales. La parte variable del capital social podrá ser aumentada o disminuida por los accionistas en una asamblea ordinaria de accionistas, sin realizar modificación alguna a nuestros estatutos. Los aumentos en la parte fija o variable del capital social, deberán inscribirse en el libro de variaciones de capital. No podrán emitirse nuevas acciones, sino hasta que las acciones emitidas con anterioridad hayan sido íntegramente pagadas.

#### Registro y Transferencia

La totalidad de las Acciones se encuentran depositadas en Indeval, bajo la forma de títulos globales. Los intermediarios, bancos y otras instituciones financieras de México y del extranjero, así como otras entidades autorizadas como participantes en Indeval, podrán mantener cuentas con Indeval. Mantenemos un registro de acciones y únicamente se reconocerá como accionistas a las personas que se encuentren inscritas como tales en dicho registro por contar con títulos expedidos a su nombre, y a quienes mantengan Acciones a través de casas de bolsa con cuentas con Indeval (evidenciado, conjuntamente por los registros de Indeval y de dicha institución).

#### Asambleas de Accionistas y Derechos de Voto.

Las asambleas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Los accionistas también podrán celebrar asambleas especiales para una clase determinada de nuestras Acciones en relación a asuntos que afectan cierta clase de nuestras Acciones. No se espera que se celebren asambleas especiales de accionistas en virtud de que tenemos una sola serie de Acciones en circulación.

Las asambleas generales extraordinarias son aquellas convocadas para resolver los siguientes asuntos:

- una prórroga de nuestra duración, o disolución voluntaria;
- un aumento o disminución de capital social fijo;
- cualquier modificación a nuestro objeto social o nacionalidad;
- cualquier fusión o transformación en otro tipo de sociedad;
- cualquier emisión de acciones preferentes;
- la amortización de acciones con utilidades retenidas;
- cualquier modificación a nuestros estatutos sociales;
- cualquier otro asunto previsto en la ley o en los estatutos sociales;
- la cancelación del registro de acciones en el RNV o cualquier otra bolsa de valores; o
- la emisión de acciones de tesorería para su futura emisión en los mercados de valores.

Son asambleas generales ordinarias de accionistas aquellas convocadas para resolver cualquier asunto que no esté reservado para las asambleas extraordinarias. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se celebrarán por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social para aprobar los estados financieros del ejercicio anterior; aprobar el nombramiento de los directores generales, nombrar a los miembros del Consejo, nombrar al presidente del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, discutir y aprobar el informe anual del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas Societarias, y determinar la forma en que se aplicarán las utilidades del ejercicio anterior (incluyendo, en su caso, el pago de dividendos); determinar el importe máximo que podrá destinarse a la adquisición de acciones propias. Adicionalmente, las asambleas ordinarias de accionistas deberán de aprobar cualquier operación que represente el 20.0% o más de nuestros activos consolidados durante cualquier ejercicio fiscal, con base en las cifras del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, siempre que por sus características puedan ser consideradas como una sola operación.

Las asambleas especiales de accionistas de una determinada serie o clase se reunirán para tratar cualquier asunto que pueda afectar los derechos de dicha clase. El quórum de una asamblea especial de accionistas y los votos necesarios para que una resolución sea válida, son iguales a aquellos requeridos para una asamblea extraordinaria de accionistas, salvo que los cálculos se harán con base en el número de Acciones en circulación de la clase a la cual pertenezca.

Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente instalada deberán estar representadas el 51.0% de las Acciones en circulación, y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos de las acciones representadas. En caso de que no se reúna dicho quórum, podrán realizarse ulteriores convocatorias, deberán estar representadas el 51.0% de las Acciones en circulación y las resoluciones de la asamblea serán válidas cuando se tomen por la mayoría de los votos de las acciones representadas. Para que una asamblea general extraordinaria se considere legalmente válida, deberán estar representadas al menos el 75.0% de las Acciones en circulación. En caso de que no se reúna dicho quórum, se podrá realizar una segunda convocatoria en la cual deberá estar representado al menos el 51.0% del capital social. En cualquier caso, las resoluciones adoptadas serán válidas cuando se tomen por al menos el 51.0% de las Acciones en circulación, salvo por las resoluciones en relación a las disposiciones de los estatutos sociales que regulan las restricciones a transmisiones de las Acciones, las cuales requerirán el voto favorable de 90.0% de las Acciones en circulación, y a la cancelación del registro de acciones en el RNV o cualquier bolsa de valores, misma que requerirá de al menos el 95.0% de votos favorables de las Acciones en circulación.

Los tenedores de nuestras Acciones no tendrán derechos de voto acumulativos. De conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, los tenedores de al menos el 10.0% de nuestras Acciones en circulación actualmente tienen el derecho a designar a un miembro del Consejo de Administración por cada 10.0% de las mismas.

De conformidad con la legislación mexicana, y nuestros estatutos sociales, las asambleas podrán ser convocadas por (i) nuestro Consejo de Administración, (ii) el presidente o el secretario del Consejo de Administración, (iii) accionistas que representen cuando menos el 10.0% de nuestro capital social en circulación, mediante una solicitud al presidente del Consejo de Administración o al presidente del comité de auditoría o al comité de

prácticas societarias para que éstos convoquen una asamblea, (iv) la autoridad judicial del domicilio social, si el presidente del Consejo de Administración o el presidente del comité de prácticas societarias o del comité de auditoría no convocan la asamblea a solicitud de los accionistas mencionados en el inciso (iii), (v) el presidente del comité de auditoría o del comité de prácticas societarias, o (vi) cualquier accionista, siempre y cuando, en este último caso, no se haya celebrado ninguna asamblea general anual ordinaria de accionistas en dos años consecutivos o que la asamblea general anual ordinaria de accionistas no haya tratado los asuntos requeridos a ser tratados en una asamblea general anual ordinaria de accionistas conforme a la legislación aplicable.

Salvo que se establezca lo contrario en los estatutos sociales de la Sociedad, las convocatorias para las asambleas de accionistas se publicarán en el periódico oficial de nuestro domicilio social o en uno de los diarios de mayor circulación en dicho domicilio, con cuando menos 15 días de anticipación a la fecha fijada para la asamblea en el caso de primera convocatoria o cualquier ulterior convocatoria. Las convocatorias deberán indicar el lugar y la fecha y hora de la asamblea, y contener el orden del día para la misma. Durante el periodo comprendido de la fecha de publicación de la convocatoria hasta la fecha de celebración de la asamblea, estará a disposición de los accionistas, en nuestras oficinas, toda la información relativa a cada uno de los asuntos del orden del día a tratarse en la asamblea. Para tener derecho de asistir a una asamblea de accionistas, los accionistas deberán presentar la constancia de depósito de sus Acciones en Indeval, una institución financiera, o en otra institución para el depósito de valores autorizada, junto con un certificado emitido por un participante de Indeval o de dicho depositario.

#### **Nombramiento de Consejeros**

Nuestro Consejo de Administración actualmente está compuesto por 10 miembros con sus respectivos suplentes. De conformidad con nuestros estatutos sociales, nuestro Consejo de Administración podrá conformarse hasta por 21 miembros, de los cuales al menos el 25.0% (y sus respectivos suplentes) deberán ser independientes, de conformidad con la LMV. Actualmente, Luis de la Calle Pardo, Francisco Uranga Thomas, Stephen B. Williams, Luis Javier Solloa Hernández, José Manuel Domínguez Díaz Ceballos, Craig Wieland, John A. Foster y Oscar Francisco Cazares Elías, son los miembros propietarios del Consejo de Administración que califican como independientes. La determinación sobre si un consejero puede considerarse independiente, será hecha por nuestros accionistas (en la asamblea general de accionistas en la cuál sea designado), y dicha determinación podrá ser cuestionada por la CNBV dentro de los 30 días siguientes contados a partir de la fecha en que la designación del consejero sea notificada a la CNBV. La CNBV solo podrá cuestionar la designación después de haber llevado a cabo una audiencia con nosotros y con el consejero afectado. Nuestros funcionarios, las personas que tengan una influencia decisiva sobre nosotros o la autoridad para dirigir nuestras decisiones administrativas o de negocios, o las personas que sean parte de nuestro grupo de accionistas de control, no podrán ser considerados como consejeros independientes.

En cada asamblea general ordinaria de accionistas, los tenedores de al menos 10.0% de las Acciones en circulación, tienen el derecho de designar a un miembro del Consejo de Administración y a su respectivo suplente.

#### **Derecho de Suscripción Preferente**

Conforme a la legislación mexicana y a nuestros estatutos sociales, nuestros accionistas tienen un derecho de suscripción preferente respecto de todas las emisiones de Acciones o aumentos de capital social, salvo ciertas excepciones establecidas más adelante. Generalmente, si emitimos Acciones adicionales, nuestros accionistas tienen derecho a suscribir el número de Acciones necesarias para que dicho tenedor pueda conservar su mismo porcentaje de participación accionaria. Los accionistas deberán ejercer sus derechos de preferencia en los periodos de tiempo que se establezcan en la asamblea que apruebe la emisión de Acciones adicionales. Este periodo no podrá ser inferior a quince días contados a partir de la publicación del aviso correspondiente en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio de Vesta. Conforme a la legislación aplicable, los accionistas no pueden renunciar a su derecho de suscripción preferente de manera anticipada.

El derecho de suscripción preferente no es aplicable a (i) Acciones emitidas como consecuencia de fusiones, (ii) la colocación de Acciones depositadas en nuestra tesorería o en nuestro balance general, según sea el caso, como resultado de la recompra de dichas Acciones en la BMV, (iii) en caso de que los tenedores de las Acciones con derecho a voto, reunidos en asamblea extraordinaria, aprueben la emisión de Acciones no suscritas para realizar una oferta pública de conformidad con el artículo 53 de la LMV, y (iv) respecto de Acciones emitidas en relación con la conversión de valores convertibles.

#### **Restricciones a la Propiedad y Transmisión de Acciones**

Conforme a nuestros estatutos sociales, (i) ninguna persona o grupo de personas podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resultan en la propiedad de 9.5% o más de la totalidad de nuestras Acciones o un múltiplo de 9.5%, directa o indirectamente, (ii) celebrar convenios como consecuencia de los cuales se formen o adopten mecanismos o acuerdos de asociación de voto, o de voto en concierto o en conjunto, que impliquen un cambio en el control de Vesta o una participación de cuando menos el 20.0% en nuestro capital social, y (iii) ningún competidor podrá adquirir, directa o indirectamente, Acciones si resulta en la propiedad de más del 9.5% de nuestras Acciones, sin la aprobación previa del Consejo de Administración. En todos los casos, la aprobación del Consejo de Administración deberá ser otorgada o rechazada dentro de los 90 días siguientes a que el Consejo de Administración reciba la solicitud correspondiente, pero siempre y cuando el Consejo de Administración cuente con toda la información requerida. Si al menos 75.0% de los miembros (sin conflictos de interés) del Consejo de Administración aprueban la adquisición o el acuerdo de voto, y la adquisición o el acuerdo de voto resultare en una participación de un accionista o grupo de accionistas del 20.0% o mayor de nuestras Acciones, o resultare en un cambio de control, la persona que pretenda adquirir o celebrar el acuerdo de voto respectivo deberá, adicionalmente, realizar una oferta pública de compra por el 100% de nuestras Acciones, conforme a la LMV a un precio igual al mayor de (x) el valor en libros por Acción de conformidad con los últimos estados financieros trimestrales aprobados por el Consejo de Administración o presentados a la CNBV o la BMV, (y) el precio de cierre por Acción más alto respecto de operaciones en la BMV publicado en cualquiera de los 365 días anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o de la autorización otorgada por el Consejo de Administración respecto la operación correspondiente, o (z) el precio más alto pagado respecto de la compra de cualesquiera Acciones, en cualquier tiempo, por la persona que, individual o conjuntamente, directa o indirectamente, tenga la intención de adquirir las Acciones o pretenda celebrar el acuerdo de voto, objeto de la solicitud autorizada por el Consejo de Administración, más, en cada uno de dichos casos, una prima equivalente al 20.0% respecto del precio por Acción pagadero en relación con la adquisición objeto de solicitud, en el entendido que, el Consejo de Administración podrá modificar, hacia arriba o hacia abajo, el monto de dicha prima, considerando la opinión de un banco de inversión de reconocido prestigio.

Si se llegaren a realizar adquisiciones de Acciones o celebrar acuerdos de voto, sin observar el requisito de obtener la autorización previa y por escrito del Consejo de Administración, el Consejo de Administración podrá acordar, entre otras, las siguientes medidas: (i) la reversión de las

operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuera posible, o (ii) que sean enajenadas las Acciones objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Consejo de Administración, al precio mínimo de referencia que determine el Consejo de Administración. Adicionalmente, las Acciones materia de dichas adquisiciones o del acuerdo de voto, conforme a los estatutos sociales, no otorgarán derecho alguno para votar en ninguna Asamblea de Accionistas de la Sociedad, lo que será responsabilidad del adquirente o grupo de adquirentes.

#### **Cambio de Control**

De conformidad con la LMV, a cualquier persona o grupo de personas que, directa o indirectamente, en una transacción o una serie de transacciones, pretenda adquirir el control de nuestras Acciones en circulación, se le solicitará que además de obtener la aprobación de nuestro Consejo de Administración, según se describió anteriormente, lleve a cabo una oferta pública de compra por el 100.0% de nuestras acciones menos una, a un precio igual al mayor de (i) el precio promedio de cotización de nuestras Acciones durante los 30 días previos a la oferta, o (ii) el último valor en libros reportado por Acción. La LMV define control para estos efectos, como (i) la facultad de imponer decisiones, directa o indirectamente, en una asamblea de accionistas, (ii) el derecho a voto de 50% o más de nuestras Acciones, o (iii) la capacidad de causar, directa o indirectamente, que nuestra administración, estrategia o políticas se sigan de cierta forma.

En relación con una oferta pública de compra, nuestro Consejo de Administración debe, sujeto a la opinión previa de nuestro comité de prácticas societarias, opinar respecto del precio de la oferta. Previo a dicha opinión, nuestro Consejo de Administración podrá solicitar la opinión de un tercero experto. Los miembros del Consejo de Administración y el director general, tienen la obligación de divulgar al público, si enajenarán o no nuestras Acciones de las cuales sean titulares, cada uno de ellos en la oferta pública de compra correspondiente.

#### **Dividendos**

En nuestra asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se aprobó la política de dividendos aplicable a los ejercicios sociales de 2016 a 2020, la cual consiste en la distribución de hasta el 75% de la utilidad distribuible cada año.

Para los efectos de esta política por "utilidad distribuible" se entiende, la utilidad (pérdida) antes de impuestos por el año, ajustado por los conceptos no generadores de flujo de efectivo y ciertos gastos o inversiones de capital presupuestados para este efecto, es decir, la utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta del año, ajustado mediante la adición o sustracción, según sea el caso, de la depreciación, ganancia (pérdida) cambiaria, ganancia (pérdida) por revaluación de inversión, otras ganancias (pérdidas) no generadoras de flujo de efectivo, repago de préstamos, impuesto sobre la renta pagado, y restando el presupuesto de gastos en las propiedades para el siguiente año.

El día 4 de abril de 2016, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.\$ 28,825,690, mismo que equivale a un dividendo de E.U.\$ 0.0456 por acción, pagado el día 19 de abril de 2016. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 2 de marzo 2017, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.\$ 39,110,027 mismo que equivale a un dividendo de E.U.\$ 0.060381 por acción pagado el día 30 de marzo 2017. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 21 de marzo 2018, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.\$ 47,897,981 mismo que equivale a un dividendo de E.U.\$ 0.080 por acción pagado el día 13 de abril 2018. En la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 13 de marzo 2019, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.\$ 52,214,000 pagadera en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. Al 15 de abril de 2019, el monto equivalente al dividendo por acción fue de E.U.\$ 0.088. Finalmente, en la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el día 13 de marzo 2020, se decretó el pago de un dividendo por la cantidad total de E.U.\$ 54,138,218 pagadera en 4 exhibiciones iguales los días 15 de abril de 2020, 15 de julio de 2020, 15 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021. El monto equivalente de dividendo por acción dependerá de las acciones en circulación en la fecha de pago. Al 13 de abril de 2020, el monto equivalente al dividendo por acción fue de E.U.\$ 0.0944.

#### **Recompra de Acciones**

De conformidad con nuestros estatutos sociales y la LMV, Vesta puede recomprar sus propias Acciones en relación ya sea con (i) una reducción del capital social, o (ii) una recompra con utilidades pendientes de distribuir. En relación con una reducción del capital social, la recompra de Acciones se hará a prorrata entre los accionistas.

Durante la asamblea general de accionistas celebrada el 2 de marzo 2017 se autorizó una ampliación al plan de recompra de acciones propias por parte de la Sociedad aprobado el 4 de abril de 2016, a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por un monto máximo igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional de US\$ 25,000,000.00 (veinticinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, por lo que la reserva para recompra de acciones propias, llegó a ser igual al equivalente en Pesos, Moneda Nacional, de US\$ 75,000,000.00 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores.

Durante la asamblea general de 2018, se aprobó ampliar el fondo de recompra de acciones por la cantidad de US\$ 25,000,000 (veinticinco millones 00/100) de dólares para llegar a una cantidad total de US\$ 100,000,000 (cien millones 00/100) de dólares.

Durante la asamblea general ordinaria de accionistas celebrada el 13 de marzo de 2019 se autorizó mantener el remanente del plan de recompra aprobado en 2018, que a la fecha de la asamblea tenía un saldo por ejercer de US\$ 48,461,876 (cuarenta y ocho millones cuatrocientos sesenta y un mil ochocientos setenta y seis) de dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Se hizo constar que dicho monto no rebasaba la sumatoria del saldo total de las utilidades netas de la Sociedad incluyendo las retenidas de ejercicios anteriores. Durante el 13 de marzo de 2020, se aprobó incrementar el monto disponible en el fondo de recompra de acciones para llegar al monto total de US\$ 75,000,000 (setenta y cinco millones 00/100) de dólares, como monto revolvente que podrá utilizarse para dicho programa de recompra de acciones.

Se aprobó que el objetivo de dicho plan de recompra de acciones será: (i) en caso de que así lo apruebe la asamblea de accionistas, pagar una porción de los dividendos decretados durante los siguientes ejercicios sociales, o (ii) proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad en el mercado.

Durante el año 2017 se recompraron un total de 18,082,696 acciones adicionales y se utilizaron 1,347,325 acciones para el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20. El resto se encuentran en tesorería.

Durante el año 2018 se recompraron un total de 9,820,245 acciones adicionales, de las cuales se utilizaron 2,929,199 acciones para el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20. El resto se encuentran en tesorería.

Durante el año 2019, se recompraron un total de 18,936,025 acciones adicionales, de las cuales se utilizaron 4,176,478 acciones para el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20. El resto se encuentra en tesorería.

En virtud de lo anterior, el número de acciones de Vesta que se encontraban en tesorería al 31 de diciembre de 2019 era de 33,002,132.

#### **Disolución o Liquidación**

Ante la disolución o liquidación, nuestros accionistas nombrarán a uno o más liquidadores en una asamblea general extraordinaria de accionistas. Todas las Acciones del capital social totalmente pagadas y en circulación tendrán derecho a participar equitativamente en cualquier distribución resultante de la liquidación.

#### **Derechos de los Accionistas Minoritarios**

Conforme a la LMV, nuestros estatutos sociales incluyen ciertas protecciones para los accionistas minoritarios, de las cuales algunas han sido descritas anteriormente. Estas protecciones a las minorías incluyen:

- A los titulares de cuando menos el 10.0% del total del capital accionario en circulación con derecho a voto:
  - requerir la convocatoria de una asamblea de accionistas;
  - solicitar que las resoluciones con relación a cualquier asunto del cual no fueron suficientemente informados, sean aplazadas; y
  - nombrar un miembro del Consejo de Administración y un miembro suplente del Consejo de Administración.
- los tenedores de 20.0% de las acciones en circulación con derecho a voto podrán oponerse judicialmente a las resoluciones que se hubieren tomado en una asamblea de accionistas y solicitar al tribunal que ordene la suspensión de la resolución, si esta solicitud se presenta dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la asamblea en la cual la resolución haya sido aprobada, en el entendido que (i) la resolución contra la cual se oponen viole la ley mexicana o los estatutos sociales, (ii) los accionistas que se oponen no asistieron a la asamblea o votaron en contra de la resolución a la cual se oponen, y (iii) los accionistas que se oponen entreguen una fianza al tribunal para garantizar el pago de cualesquier daños que pudieran surgir como resultado de la suspensión de la resolución en caso de que el tribunal se declare a favor del accionista que se opone; estas disposiciones han sido escasamente utilizadas en México, y por lo tanto, la resolución que el tribunal competente pudiera tomar es incierta.
- los accionistas que representen el 5.0% o más del capital social, podrán ejercer la acción por responsabilidad civil (para nuestro beneficio y no para beneficio del demandante), contra todos o cualquiera de los consejeros, por violación a su deber de diligencia o deber de lealtad, por un monto equivalente a los daños y perjuicios que nos causen. Las acciones para exigir esta responsabilidad prescriben en cinco años.

#### **Otras Disposiciones**

##### *Duración*

De conformidad con nuestros estatutos sociales, la duración de nuestra sociedad es indefinida.

##### *Compra de Acciones Propias*

Podemos comprar nuestras Acciones en la BMV en cualquier momento al precio de mercado vigente en ese momento. Los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a las Acciones recompradas no podrán ejercerse durante el periodo en el cual seamos titulares de dichas Acciones, y las mismas no se considerarán como Acciones en circulación para efectos de quórum alguno o votación en asamblea de accionistas. No es necesario obtener autorización previa del Consejo de Administración para llevar a cabo dichas adquisiciones. Sin embargo, el monto máximo que podremos utilizar para la adquisición de Acciones propias estará sujeto a la aprobación de la asamblea general ordinaria de accionistas, y el Consejo de Administración deberá designar a una o varias personas autorizadas para implementar y llevar a cabo cualquiera de dichas recompras. La adquisición de Acciones propias está sujeta a las disposiciones de la LMV y deberá efectuarse, registrarse y revelarse en la forma exigida por la CNBV. En el supuesto que quisiéramos adquirir Acciones propias que representen el 1.0% de nuestro capital durante una misma sesión en la BMV, estamos obligados a revelarlo al público inversionista con al menos diez minutos de anticipación a la presentación de la postura correspondiente. En el supuesto de que quisiéramos adquirir Acciones propias que representen el 3.0% o más de nuestro capital durante cualquier periodo de veinte días de operaciones en la BMV, estamos obligados a realizar una oferta pública de compra respecto de dichas Acciones.

##### *Compras de Acciones por nuestras Subsidiarias*

Nuestras subsidiarias u otras entidades controladas por nosotros no podrán adquirir, directa o indirectamente, Acciones representativas de nuestro capital social o acciones de sociedades o entidades que sean nuestros accionistas.

##### *Conflictos de Interés*

Conforme a la legislación aplicable, cualquier accionista que en una operación determinada tenga un interés opuesto al nuestro será responsable del pago de daños, siempre que sin su voto no se hubiere logrado la mayoría necesaria para la validez de la resolución.

Cualquier consejero que en una operación determinada tenga un interés opuesto al nuestro, deberá divulgarlo y abstenerse de toda deliberación y resolución al respecto. El consejero que contravenga esta disposición, será responsable de los daños y perjuicios que nos cause, así como una violación de dicho consejero a su deber de diligencia.

##### *Jurisdicción*

Nuestros estatutos sociales establecen que, cualquier controversia entre nosotros y nuestros accionistas, o entre nuestros accionistas, se someterá a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de México.

##### *Cancelación del Registro en el RNV*

De conformidad con nuestros estatutos sociales, y según se prevé en la LMV, estaremos obligados a realizar una oferta pública para la compra de las Acciones de los accionistas minoritarios, en caso que el listado de nuestras Acciones en la BMV sea cancelado, ya sea por decisión nuestra o por orden de la CNBV. Los accionistas que tengan el control de la sociedad serán subsidiariamente responsables por el cumplimiento de estas obligaciones. Un accionista de control se define como aquél que es tenedor de la mayoría de las Acciones con derecho a voto representativas de nuestro capital, que tiene la facultad de determinar el resultado de las votaciones durante las Asambleas Generales de Accionistas o sesiones de nuestro Consejo de Administración, y tiene el derecho de nombrar a la mayoría de nuestros consejeros. El precio de compra será el más alto de entre (i) el precio, ponderado por volumen, promedio de cotización por Acción en la BMV durante los 30 días anteriores a la fecha de la oferta, o (ii) el último valor en libros registrado en el último reporte presentado a la CNBV y la BMV. Si la cancelación es solicitada por la CNBV, entonces deberá iniciarse dentro de los 180 días contados a partir de dicha solicitud. Si es solicitada por nosotros, de conformidad con la LMV y nuestros estatutos sociales, la cancelación debe ser aprobada por el 95.0% de nuestros accionistas.

El Consejo de Administración deberá emitir su opinión respecto del precio de oferta, tomando en consideración los derechos de los accionistas minoritarios. Dicha opinión podrá estar acompañada de una opinión emitida por un experto independiente.

#### **Modificaciones Estatutarias**

Después de 16 de febrero de 2012, no ha habido ninguna modificación de nuestros Estatutos Sociales.

##### a) Otras prácticas de gobierno corporativo

Vesta se apega a las prácticas de gobierno corporativo incluidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo y a las reglas que se encuentran incluidas dentro de los estatutos sociales de la Emisora. No hemos adoptado ningún tipo de código o práctica que sean contrarias a las mencionadas reglas.

Los consejeros suplentes actualmente nombrados, única y exclusivamente pueden suplir las ausencias de los consejeros propietarios respecto de los cuales fueron nombrados como suplentes.

Vesta no ha adoptado ninguna práctica que pudiera tener el efecto de restringir la información a accionistas, consejeros o miembros de los comités. Toda la información que de acuerdo a la legislación aplicable debe de producir y entregar la Emisora, ha sido producida y entregada en tiempo y forma.

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

#### a)Estructura Accionaria

Vesta no tiene obligaciones convertibles ni CPO's sobre acciones. La información sobre acciones representativas del capital social se encuentra en el apartado 2. La Emisora, inciso b. Descripción del Negocio, sección xii. Acciones Representativas del Capital Social de este documento.

### Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

#### a)Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

Las acciones cotizan en la BMV bajo la clave de pizarra "VESTA".

El comportamiento de la acción durante el año se describe a continuación:

#### El comportamiento mensual de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
ene-17	25.0	22.4	23.2	2,030,973
feb-17	25.0	21.5	23.6	1,869,523
mar-17	26.5	24.0	25.0	1,745,929
abr-17	27.3	25.2	26.4	2,708,321
may-17	28.0	25.6	26.7	2,172,033
jun-17	27.0	25.8	26.4	2,277,558
jul-17	27.1	26.2	26.8	1,378,765
ago-17	27.7	26.1	26.9	1,400,949
sep-17	26.8	24.8	25.8	1,551,423
oct-17	26.4	23.0	24.8	1,699,698
nov-17	25.2	21.8	23.5	2,228,467
dic-17	25.5	22.8	24.0	1,096,165
ene-18	26.0	23.4	24.4	1,369,742
feb-18	27.0	23.9	25.6	1,055,920
mar-18				

	27.3	24.3	25.8	1,030,993
abr-18	29.3	25.3	27.8	1,919,509
may-18	28.9	24.3	26.3	1,454,426
jun-18	26.6	24.3	25.3	1,287,597
jul-18	29.7	25.5	28.3	1,496,513
ago-18	29.7	26.7	28.6	1,135,303
sep-18	29.4	26.1	28.1	1,082,463
oct-18	30.4	23.3	27.7	1,469,985
nov-18	27.3	23.0	25.1	1,848,030
dic-18	28.3	24.8	26.1	851,861
ene-19	28.8	25.2	26.6	1,138,584
feb-19	29.4	25.9	27.4	1,090,493
mar-19	29.4	26.8	28.0	939,195
abr-19	30.3	27.5	28.8	1,031,088
may-19	30.4	27.5	29.0	1,359,371
jun-19	29.7	27.8	28.6	1,374,995
jul-19	29.3	26.8	28.0	1,450,921
ago-19	31.7	27.4	29.4	1,653,218
sep-19	31.7	29.8	30.6	1,227,968
oct-19	32.9	29.3	31.3	983,624
nov-19	34.3	31.5	32.8	815,799
dic-19	34.7	31.5	32.9	871,38

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.

Fuente: Bloomberg

\*Actualizado al 31 de diciembre de 2019

#### El comportamiento trimestral de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
1T17	26.5	21.5	23.9	1,884,949
2T17	28.0	25.2	26.5	2,365,174
3T17	27.7	24.8	26.5	1,442,397

4T17	26.4	21.8	24.1	1,685,079
1T18	27.3	23.4	25.2	1,163,095
2T18	29.3	24.3	26.5	1,552,291
3T18	29.7	25.5	28.3	1,241,300
4T18	30.4	23.0	26.4	1,402,510
1T19	29.4	25.2	27.3	1,058,232
2T19	30.4	27.5	28.8	1,258,513
3T19	31.7	26.8	29.2	1,465,971
4T19	34.7	29.3	32.3	888,222

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.

Fuente: Bloomberg

#### El comportamiento anual de la acción:

Fecha	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen Promedio
2017	28.0	21.5	25.3	1,840,213
2018	30.4	23.0	26.6	1,341,723
2019	34.7	25.2	29.4	1,168,320

Volumen = Promedio del volumen diario tomando en cuenta únicamente el período anual.

Fuente: Bloomberg

## Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

El contrato de formador de mercado con Credit Suisse (México), S.A. de C.V., se dio por terminado con efectos a partir del 29 de abril de 2015.

El contrato tenía como objeto, la prestación de servicio de formación de mercado por parte del formador de mercado, con la finalidad de aumentar la liquidez de los valores de la Emisora, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, de conformidad con lo establecido en las leyes, disposiciones de carácter general, reglamentos y normas de autorregulación aplicables, emitidas por las autoridades y organismos autorregulatorios.

## Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

NA

**Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes**

---

NA

---

**Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

NA

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

NA

---

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Vesta contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

  
Lorenzo Dominique Berho Carranza (Apr 20, 2020)

Lorenzo Dominique Berho Carranza  
Director General

  
Juan F Sottill Achutegui (Apr 20, 2020)

Juan Felipe Sottill Achutegui  
Director de Finanzas



Alejandro Pucheu Romero  
Director Juridico

20 de abril de 2020

Al Consejo de Administración de  
Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.  
Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 28  
Colonia Bosques de las Lomas  
05120, Ciudad de México, CDMX.

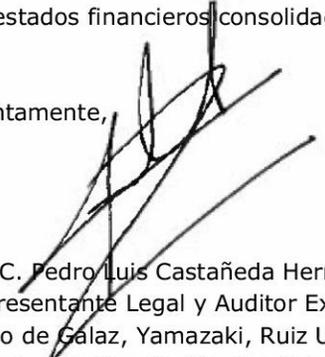
Estimados Señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Emisora"), al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 12 de febrero de 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

  
C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
Representante Legal y Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



# Al Presidente del Comité de Auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V., manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

---

C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
Apoderado y Auditor externo  
Ciudad de México, México  
20 de abril de 2020

\* \* \* \* \*



## [432000-N] Anexos

**Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:**





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## 6. PERSONAS RESPONSABLES

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

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a Vesta contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

  
Lorenzo Dominique Berho Carranza (Apr 20, 2020)

Lorenzo Dominique Berho Carranza  
Director General

  
Juan F Sottit Achutegui (Apr 20, 2020)

Juan Felipe Sottit Achutegui  
Director de Finanzas



Alejandro Pucheu Romero  
Director Juridico

20 de abril de 2020

Al Consejo de Administración de  
Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.  
Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre II, Piso 28  
Colonia Bosques de las Lomas  
05120, Ciudad de México, CDMX.

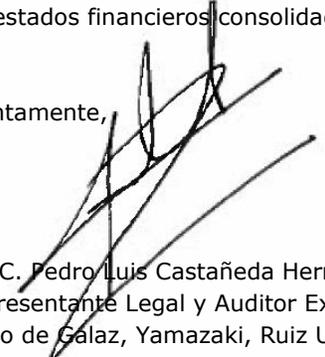
Estimados Señores:

El suscrito manifiesta, bajo protesta decir verdad, que los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Emisora"), al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el Anexo 7 del presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 12 de febrero de 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesto que he leído el reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencia en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado para realizar, y no realice, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros consolidados dictaminados.

Atentamente,

  
C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
Representante Legal y Auditor Externo  
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



# Al Presidente del Comité de Auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V.

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V., manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

---

C.P.C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
Apoderado y Auditor externo  
Ciudad de México, México  
20 de abril de 2020

\* \* \* \* \*



---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---



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

**Ejercicio Fiscal 2019**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Control Interno de la Sociedad

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

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

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

#### Medidas Preventivas y Correctivas

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

#### Evaluación del Auditor Externo

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

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

#### Servicios Adicionales por el Auditor Externo

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

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

#### Modificaciones a las Políticas Contables.

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

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

#### Quejas

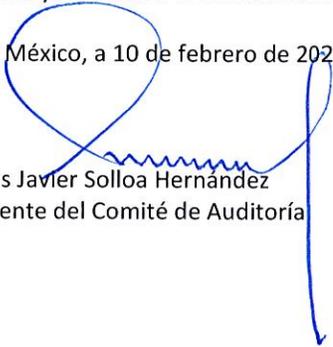
Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría no recibió comentarios o quejas de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de la Sociedad o asuntos relacionados, ni tampoco denuncias respecto de irregularidades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

Diferencias con la Administración

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

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

Ciudad de México, a 10 de febrero de 2020

  
Luis Javier Solloa Hernández  
Presidente del Comité de Auditoría



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

Ejercicio Fiscal 2018

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018.

El comité de auditoría sufrió cambios en su integración durante el ejercicio social de 2018, quedando, a partir del mes de marzo de 2018, integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Consejero Independiente
José Humberto López Niederer	Miembro	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Consejero Independiente

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2018 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2018, el comité de auditoría se reunió en 4 ocasiones, los días 12 de febrero, 20 de abril, 24 de julio y 22 de octubre de 2018.

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

- I. Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre del ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2017; así como de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo del cierre de cada uno de los trimestres ocurridos durante el ejercicio social 2018.
- II. Se revisaron los estados financieros dictaminados por el auditor externo al 31 de diciembre del 2018, cabe mencionar que dicha firma emite una opinión limpia, sin excepciones, sobre dichos estados financieros. en base a lo anterior, se sugirió al consejo de administración se aprueben los estados financieros por el ejercicio social del 2018, para ser sometidos a la asamblea de accionistas para su aprobación.

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

- III. Se corroboró por parte del comité de auditoría el cumplimiento de obligaciones fiscales de todas y cada una de las entidades que integran Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.
- IV. Evaluación respecto del plan de auditoría externa y propuesta de servicios presentada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2018.
- V. Evaluación y determinación de los servicios adicionales que la Sociedad podría requerir de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) durante el ejercicio social de 2018 y determinación del monto máximo permitido para la contratación de dichos servicios.
- VI. Análisis del cierre del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017; y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad durante el ejercicio 2018.
- VII. Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan de trabajo del área de auditoría interna y seguimiento puntual a sus hallazgos.
- VIII. Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades de la Sociedad durante el año de 2019.
- IX. Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración.

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

#### Control Interno de la Sociedad

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

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

La Sociedad cuenta con un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos.

### Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2018, la administración desarrollo y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos del área de auditoría interna de la Sociedad.

### Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de su socio de auditoría Pedro Luis Castañeda Herrera, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018. cabe aclarar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, nos cercioramos que cumplen los requisitos de independencia y rotación de su personal de supervisión.

### Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018, el auditor externo proveyó servicios relacionados con la verificación de información a ser sometida como parte de devoluciones de impuestos a las autoridades fiscales aplicables, los cuales que fueron prestados en las condiciones previamente pactadas.

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

### Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2018, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

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

### Quejas

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría no recibió comentarios o quejas de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de la Sociedad o asuntos relacionados, ni tampoco acusaciones respecto de irregularidades.

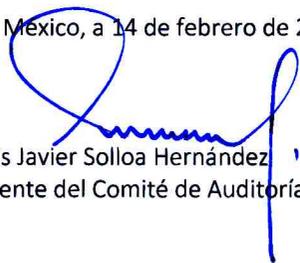
### Diferencias con la Administración

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

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general ordinaria de accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y que fue circulado previamente a todos los órganos de gobierno, se destaca que resume de manera clara y oportuna lo ocurrido durante el ejercicio

terminado el 31 de diciembre del 2018. En virtud de lo anterior, el informe a presentar por el director general, muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad.

Ciudad de México, a 14 de febrero de 2019



Luis Javier Solloa Hernández  
Presidente del Comité de Auditoría



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

Ejercicio Fiscal 2017

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

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017.

El trabajo del comité de auditoría durante el ejercicio fiscal de 2017, se llevó a cabo de acuerdo a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de mejores prácticas corporativas y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2017, el comité de auditoría se reunió regularmente en las fechas y adoptó las resoluciones que a continuación se resumen.

I. Reuniones y Aprobaciones

A. 13 de febrero de 2017:

- i) Recomendó al consejo de administración la aprobación y recomendación a la Asamblea general de accionistas de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016.
- ii) Revisión del presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión del reporte de auditoría interna respecto del área de recursos humanos.

B. 24 de abril de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias preparados con motivo del cierre del primer trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- ii) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

C. 24 de julio de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo de segundo trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- iv) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.

- v) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

D. 24 de octubre de 2017:

- i) Recomendación al consejo de administración para aprobar los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados con motivo de tercer trimestre del ejercicio fiscal de 2017.
- ii) Seguimiento al presupuesto operativo de la Sociedad.
- iii) Revisión de los reportes de auditoría interna y seguimiento de recomendaciones anteriores.

Este comité de auditoría ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con los auditores externos e internos de la Sociedad, cuando lo estimó conveniente y sin intervención de la administración de la Sociedad.

## II. Control Interno de la Sociedad

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

La Sociedad y sus subsidiarias, tiene un área de auditoría interna que verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos.

## III. Medidas Preventivas y Correctivas

Durante el ejercicio fiscal de 2017, hubo ciertas diferencias en algunas políticas de registro contable de la Sociedad; por lo que la administración desarrollo y aplicó medidas correctivas y planes preventivos para cada caso.

## IV. Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de Deloitte Touche (Tomatsu Limited) actuando a través de sus socios de auditoría los señores Erick Calvillo y Pedro Luis Castañeda Herrera, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

Se hace notar el cambio del socio encargado de auditar los estados financieros de la Sociedad y de sus subsidiarias, con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 343 de la Ley del Mercado de Valores y por el artículo 83 fracción X de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado de, y acordado con dicho auditor externo; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017.

## V. Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, el auditor externo proveyó servicios relacionados con la verificación de información a ser sometida como parte de devoluciones de impuestos a las

autoridades fiscales aplicables, los cuales que fueron prestados en condiciones de Mercado y en los términos acordados entre la Sociedad y el auditor externo.

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

VI. Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2017, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, sin notar ninguna modificación a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

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

VII. Comentarios de las Auditorías Internas y Externas.

Durante el ejercicio fiscal de 2017, el departamento de auditoría interna de la Sociedad llevó a cabo diversas revisiones a áreas y proyectos específicos de la Sociedad y sus subsidiarias de acuerdo al estatuto de auditoría interna sometido a este comité y aprobado por el consejo de administración de la Sociedad.

Los resultados de dichas revisiones fueron sometidos al comité de auditoría durante sus reuniones periódicas en el ejercicio fiscal 2017, y el departamento de auditoría interna dio seguimiento a dichos resultados, informando periódicamente al comité de auditoría sobre el progreso de las medidas preventivas y correctivas adoptadas por la administración.

Los comentarios del departamento de auditoría interna, han sido atendidos en el curso ordinario del negocio por las áreas respectivas de acuerdo a las recomendaciones hechas en cada caso.

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité de auditoría no recibió comentarios o quejas de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de la Sociedad o asuntos relacionados, ni tampoco acusaciones respecto de irregularidades.

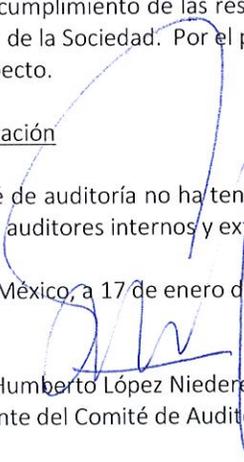
IX. Seguimiento de Resoluciones

El comité de auditoría monitorea el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración de la Sociedad. Por el periodo objeto de este reporte, el comité de auditoría no expresa observaciones al respecto.

X. Diferencias con la Administración

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

Ciudad de México, a 17 de enero de 2018

  
José Humberto López Niederer  
Presidente del Comité de Auditoría

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

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



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

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

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



## **Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (En dólares americanos)**

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

### ***Fundamentos de la opinión***

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

### ***Cuestiones clave de la auditoría***

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



Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones; ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión realizadas durante el año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizar el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

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

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información, es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material.

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

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

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



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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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



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

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

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

C. P. C. Pedro Luis Castañeda Herrera

12 de febrero de 2020



## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En dólares americanos)

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

### Pasivo y capital contable

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



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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de cambios en el capital contable

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

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228	\$ 201,751,251	\$ 1,973,372	\$ (38,257,102)	\$ -	\$ 959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad integral del año	-	-	126,030,181	-	924,539	579,076	127,533,796
Saldos al 31 de diciembre de 2017	439,843,107	327,270,539	288,671,405	3,300,560	(37,332,563)	579,076	1,022,332,124
Pagos basados en acciones	-	-	-	2,984,358	-	-	2,984,358
Acciones adjudicadas	297,786	479,413	-	(777,199)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)
Recompra de acciones	(4,527,654)	(6,728,913)	-	-	-	-	(11,256,567)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	93,060,330	-	(6,606,220)	1,087,529	87,541,639
Saldos al 31 de diciembre de 2018	435,613,239	321,021,039	333,833,754	5,507,719	(43,938,783)	1,666,605	1,053,703,573
Pagos basados en acciones	-	-	-	3,631,933	-	-	3,631,933
Acciones adjudicadas	507,966	803,095	-	(1,311,061)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)	-	-	-	-	(27,902,950)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	134,610,709	-	847,850	(1,552,134)	133,906,425
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 426,300,951	\$ 303,741,438	\$ 416,230,463	\$ 7,828,591	\$ (43,090,933)	\$ 114,471	\$ 1,111,124,981

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En dólares americanos)

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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Notas a los estados financieros consolidados

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

(En dólares americanos)

### 1. Información General

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

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

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

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

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

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

##### **IFRS 16, Arrendamientos**

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

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

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



Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

#### Impacto de la contabilidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

#### Impacto de la contabilidad como arrendador

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

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

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



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

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

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

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

#### ***IAS 12 Impuesto a las ganancias***

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

#### ***IAS 23 Costos por préstamos***

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

#### ***IFRS 3 Combinaciones de negocios***

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

#### ***IFRIC 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias***

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

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



### Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

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

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

### 3. Políticas contables significativas

#### a. *Declaración de cumplimiento*

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

#### b. *Bases de preparación*

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

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

d. ***Instrumentos financieros***

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

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

e. ***Activos financieros***

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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



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

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

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

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Política de bajas*

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

#### f. ***Pasivos financieros***

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

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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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



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

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

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

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

#### *Baja de pasivos financieros*

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



g. ***Instrumentos financieros derivados***

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

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

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

h. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

*Coberturas de flujo de efectivo*

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

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

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



i. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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

j. ***Equipo de oficina***

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

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

k. ***Efectivo restringido***

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

l. ***Propiedades de inversión***

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

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

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

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

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



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

n. **Arrendamientos**

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

o. **Transacciones en moneda extranjera**

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



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

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

p. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

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

q. ***Pagos basados en acciones***

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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



r. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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



### 3. Impuestos causados y diferidos

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

#### s. *Provisiones*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

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

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

## 6. Activos financieros con fines de negociación

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

## 7. Impuestos por recuperar

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

## 8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

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



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

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

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

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

iii. Concentración de riesgo de crédito

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

iv. Contratos de arrendamiento

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



v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

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

9. **Propiedades de inversión**

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2019: 9.20% a 10.15% 2018: 9.35% 2017: 9.35%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2019: 8.56% a 8.7% 2018: 8.25% 2017: 8.75%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 4% a 4.1% en 2019, 4.00% en 2018 y 4.10% en 2017 U.S.: 2.2% a 2.3% en 2019, 2.2% en 2018 y 2.1% en 2017	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.



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

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

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

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

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

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

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



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

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

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

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

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

## 10. La Entidad como arrendatario

### a. Derechos de uso:

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



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

b. Pasivo por arrendamiento:

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

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

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

## 11. Deuda a largo plazo

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

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

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



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

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

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

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

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

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



- (1) Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado. Este crédito fue pagado anticipadamente el 24 de junio de 2019.
- (2) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2019, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado con 48 de las propiedades de inversión de la Entidad y vence el 1 de agosto de 2026.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de inversión de la Entidad.
- (4) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no están garantizados por propiedades de inversión de la Entidad. Los intereses de estos pagarés se pagan semestralmente y se calculan utilizando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (6) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos prestamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de de estos pagarés.
- (7) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos prestamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de de estos pagarés.
- (8) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

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



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

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

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

## 12. Capital social

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Número de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe	Numero de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	<u>573,449,946</u>	<u>426,297,255</u>	<u>591,409,572</u>	<u>435,609,543</u>	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>
Total	<u>573,454,946</u>	<u>\$426,300,951</u>	<u>591,414,572</u>	<u>\$435,613,239</u>	<u>600,267,388</u>	<u>\$439,843,107</u>

2. Acciones en tesorería

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

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

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



3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

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

4. Dividendos decretados

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### 5. Utilidad por acción

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 2. Los gastos de administración se integran como sigue:

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



#### 14. Impuestos a la utilidad

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

14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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



## 15. Instrumentos financieros

### 15.1 Administración de capital

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

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

### 15.2 Índice de endeudamiento

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

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

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

### 15.3 Categorías de instrumentos financieros

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

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

### 15.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.



### 15.5 Riesgo de mercado

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

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

### 15.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

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

### 15.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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



## 15.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

### *Contratos de swap de tasa de interés*

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

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

### **Coberturas de flujo de efectivo**

	<b>Tasa de interés fija contratada 2019</b>	<b>Valor principal nacional 2019</b>	<b>Activos de valor razonable (pasivos) 2019</b>
Swap de tasa de interés	1,645	\$ 80,000,000	\$ 163,530

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

## 15.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

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



## 15.10 Administración del riesgo de liquidez

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

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

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

## 15.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

### 15.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

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

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

## 16. Transacciones y saldos con partes relacionadas

### a. Compensación del personal clave de la administración:

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

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



## 17. Pagos basados en acciones

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

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

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

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

Año	Acciones a Largo plazo	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	Parámetros del plan		
				MIN	Objetivo	MAX
2015	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(898,217)	449,109	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	(527,291)	1,054,583	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	<u>4,176,478</u>	<u>-</u>	<u>4,176,478</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>7,105,677</u>	<u>(1,425,508)</u>	<u>5,680,170</u>			

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

### 17.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, se otorgaron un total de 5,680,169; 3,379,720 y 637,200 acciones, respectivamente.



- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

### 17.3 Gasto por compensación reconocido

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

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

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

### 17.4 Acciones otorgadas pendientes

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

## 18. **Contingencias, litigios y compromisos**

### Litigios

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

### Compromisos

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

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

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

\* \* \* \* \*

