

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información Financiera Trimestral

[105000]	Comentarios y Análisis de la Administración	2
[110000]	Información general sobre estados financieros	16
[210000]	Estado de situación financiera, circulante/no circulante	19
[310000]	Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto	21
[410000]	Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos	22
[520000]	Estado de flujos de efectivo, método indirecto	24
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual	26
[610000]	Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior	30
[700000]	Datos informativos del Estado de situación financiera	34
[700002]	Datos informativos del estado de resultados	35
[700003]	Datos informativos- Estado de resultados 12 meses	36
[800001]	Anexo - Desglose de créditos	37
[800003]	Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera	40
[800005]	Anexo - Distribución de ingresos por producto	41
[800007]	Anexo - Instrumentos financieros derivados	42
[800100]	Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable	47
[800200]	Notas - Análisis de ingresos y gasto	51
[800500]	Notas - Lista de notas	52
[800600]	Notas - Lista de políticas contables	93
[813000]	Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34	111

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Comentarios del Director General

Continuando con un enfoque prudente y ágil mientras se define una nueva normalidad

Si bien persiste la incertidumbre, con diferentes resultados previstos, está claro que el mundo tiene un largo camino por recorrer para recuperarse por completo de los efectos de la pandemia global de COVID 19. La economía está mostrando signos positivos, aunque no al ritmo anterior, como era de esperarse.

Nuestro equipo está atento a los matices del clima político que podrían alterar las tendencias. También persiste la incertidumbre en torno a una vacuna viable y su aplicación en el futuro a corto y mediano plazo. La propagación del COVID-19, las infraestructuras económicas preexistentes y las respuestas políticas han diferido de un país a otro. Europa está experimentando una costosa segunda ola pandémica, que incluye cierres estrictos y toques de queda. En general, Vesta permanece atento a los futuros impactos económicos globales, así como a las tendencias relacionadas en los sectores en los que participan nuestros inquilinos.

Sin embargo, ciertas regiones dentro de México están mostrando una recuperación continua, particularmente en el sector inmobiliario industrial; algunos reflejan una absorción neta un 28% superior a la del mismo período del año pasado, beneficiándose en gran medida de los proyectos hechos a la medida. El mercado de bienes raíces industriales de México es saludable, con una oferta limitada que ha mantenido las rentas de arrendamiento y bajas vacantes en todas las regiones donde operamos. Durante el año hemos tenido una alta tasa de renovación alcanzando los 1.8 millones de pies cuadrados; un incremento positivo del 3% y un vencimiento medio ponderado a seis años.

La actividad económica de México también ha vuelto en gran medida a niveles normales, con el 95% de nuestros clientes operando a niveles anteriores a la crisis. Los diferimientos no han aumentado desde el último trimestre y se han cumplido todas las obligaciones del acuerdo, aumentando los cobros del tercer trimestre a US\$ 3.8 millones de los US \$ 5.5 millones de rentas diferidas totales, o el 70% del monto total de diferimiento de ingresos ya cobrado.

Los fundamentos del mercado siguen siendo resilientes, aunque la demanda se ha desacelerado desde el inicio de la pandemia, ya que los clientes amplían su proceso de toma de decisiones, lo que se refleja en una actividad de arrendamiento baja de nuevos contratos durante el trimestre. Experimentamos una absorción negativa de 627,221 pies cuadrados, disminuyendo los niveles de ocupación al 90.5% de nuestro portafolio total, de 92.3% del último trimestre. Esto se debió al vencimiento de tres contratos de arrendamiento de 206,635 pies cuadrados en la región Central y Bajío que no fueron renovados, y dos edificios de 377,304 pies cuadrados recuperados por quiebra en Tijuana. Esta pérdida ya había sido contabilizada dentro de la provisión de cuentas incobrables en los estados financieros de nueve meses de Vesta. Sin embargo, confiamos en que los dos edificios se volverán a rentar pronto, dada la calidad y ubicación de los edificios, así como la dinámica del mercado de Tijuana.

La actividad de arrendamiento para el trimestre alcanzó 774,252 pies cuadrados. Los nuevos contratos reflejaron una actividad moderada debido al enfoque cauteloso de los clientes potenciales a las decisiones de arrendamiento a la luz del entorno actual. No obstante, tenemos una cartera de prospectos sólida y seguimos enfocados en cultivar relaciones con clientes nuevos y existentes para capitalizar las oportunidades que puedan surgir.

Por lo tanto, nos hemos adaptado al nuevo entorno y, aunque seguimos siendo prudentes dada la incertidumbre del mercado, mantenemos una línea de desarrollo activa compuesta por edificios pre arrendados, proyectos a la medida y expansiones de inquilinos. Es importante tener en cuenta que el GLA del portafolio en desarrollo total para el tercer trimestre de 2020 alcanzó un significativo 1.9 millones de pies cuadrados con un 70% ya arrendado; siendo los proyectos en desarrollo más sólidos que hemos visto desde el tercer trimestre de 2018.

Durante el trimestre firmamos una promesa de venta para una reserva de tierra en Querétaro de 506,104 pies cuadrados a un centro de datos por US\$ 4.5 millones. La finalización de la venta está sujeta únicamente a la licencia de venta otorgada por las autoridades estatales y municipales.

Seguimos confiando en la resiliencia de la estrategia Vesta Nivel 3 y en la importancia de nuestra filosofía de prudencia y vigilancia en tiempos difíciles. A lo largo de esta pandemia nos hemos mantenido cerca de nuestros clientes mientras nos enfocamos en capturar oportunidades

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

potenciales, con el beneficio de nuestra sólida posición dentro de un subsector económico robusto como se refleja en los resultados financieros de este trimestre.

Los ingresos aumentaron 4.6% año a año, a US\$ 37.4 millones, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.7% y 85.6%, respectivamente. Dicho aumento de margen subraya un enfoque conservador de los gastos administrativos y estrictos controles de costos. Los costos de las propiedades que generaron ingresos disminuyeron 22% trimestre a trimestre, principalmente debido a una disminución en la provisión de cuentas de cobro dudoso debido a que los inquilinos cumplieron con sus pagos retrasados, así como un resultado positivo en el proceso legal contra un cliente en Tijuana. Además, los gastos administrativos se controlan de cerca contra el presupuesto con un enfoque continuo en la contención de costos y el ahorro de gastos.

De acuerdo con los objetivos de la Estrategia Nivel 3, continuamos aumentando el FFO por acción antes de impuestos y el NAV por acción en un 6% y 4%, respectivamente.

Finalmente, el Vesta Challenge anual es una de nuestras iniciativas ESG durante el año. Si bien el evento de este año fue virtual, con participantes, donantes y espectadores participando a través de Facebook Live, me complace compartir que fue un gran éxito. Los registros de participantes y las alianzas con 11 empresas dieron como resultado US\$ 65,600 adicionales para los proyectos de inversión social de Vesta en 2021.

Hoy estamos presenciando un momento de cambios dramáticos en el orden mundial; una crisis que evoca lo mejor y lo peor de la humanidad con desafíos que a veces pueden parecer insuperables. Sin embargo, esto también presenta oportunidades para quienes responden con visión, pasión y disciplina para crear un futuro mejor. Vesta ha reaccionado rápidamente, trabajando con nuestros clientes y partes interesadas para crear ideas e identificar soluciones. Mantenemos la mentalidad prudente que ha permitido a nuestra Compañía adaptarse a las cambiantes condiciones económicas y del mercado global y a los diversos climas políticos a lo largo de nuestra historia, y satisfacer de manera flexible las necesidades de nuestros clientes. Esta combinación de precaución y adaptabilidad asegura una ejecución exitosa y continua contra la estrategia Nivel 3 de Vesta, ya que agregamos valor como líderes, no como espectadores pasivos, en lo que creemos será una nueva era que emergerá gradualmente a su debido tiempo.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D Berho
CEO

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

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía best-in-class, totalmente integrada que posee, administra, adquiere, vende, desarrolla y re-desarrolla propiedades industriales en México. Al 30 de septiembre de 2020, Vesta contaba con 187 propiedades ubicadas dentro de parques industriales modernos en 15 estados de la República Mexicana. La superficie total arrendable era de 2.80 millones m² (30.2 millones ft²). Los clientes de la compañía operan en diversas industrias, entre las que destacan: aeroespacial, automotriz, bebidas y alimentos, logística y dispositivos médicos, entre otros. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Datos relevantes

- Los ingresos aumentaron 5% durante el 3T20 a US\$ 37.48 millones, de US\$ 35.83 millones en el 3T19, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.7% y 85.6%, respectivamente. El aumento del margen refleja un enfoque prudente de los gastos administrativos y la mejora de la cobranza que redujo la reserva de cuentas incobrables de la Compañía.
- Al 30 de septiembre de 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta han alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis. Además, hasta la fecha, los 43 acuerdos de diferimiento de rentas han cumplido con sus obligaciones, con la mayoría de los acuerdos recaudándose entre agosto y diciembre. Vesta ha recaudado US\$ 3.8 millones de los US\$ 5.5 millones de rentas diferidas al tercer trimestre de 2020.
- Durante el trimestre, la Compañía experimentó una absorción negativa de 58,271 m² (627,221 ft²) debido al vencimiento de tres arrendamientos en la región Centro y Bajío por un total de 19,197 m² (206,635 ft²) que no fueron renovados, y dos 35,053 m² (377,304 ft²) edificios de un solo cliente recuperados por quiebra en Tijuana.
- La actividad de arrendamiento para el tercer trimestre alcanzó 71,930 m² (774,252 ft²) compuesta por 9,766 m² (105,124 ft²) en nuevos contratos con clientes de logística y comercio electrónico, incluyendo EP Logistics y Mercado Libre, 19,903 m² (214,231 ft²) en crecimiento de nuevos proyectos y 42,261 m² (454,896 ft²) en renovaciones de contratos. Esto llevó a los vencimientos de 2020 y 2021 a 0.9% y 6.5% del GLA total, respectivamente.
- Como resultado de la moderada actividad de arrendamiento el portafolio total, estabilizado y mismas tiendas disminuyó a 90.5%, 91.9% y 94.5%, respectivamente.
- Vesta firmó un compromiso de venta para una reserva de tierra en Querétaro de 47,019 m² (506,104 ft²) por US\$ 4.5 millones con un centro de datos. La finalización de la venta está sujeta solo a la licencia de venta final de las autoridades estatales y municipales.
- Durante el 3T20, Vesta firmó dos nuevos proyectos: 1) Un edificio inventario pre arrendado al 60% de 26,295 m² (283,032 ft²) en Monterrey para una operación de última milla de comercio electrónico; 2) una expansión de 4,126 m² (44,412 ft²) en Querétaro con un cliente existente. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta para el 3T20 finalizó con 173,535 m² (1,867,911 ft²), una inversión total esperada de US\$ 96.8 millones y arrendado al 71.9%. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es de 10.6% para los proyectos en desarrollo del 3T20.
- De acuerdo con las metas de la Estrategia Nivel 3 de Vesta, el NAV por acción del 3T20 aumentó 4% a US\$ 2.39, de US\$ 2.30 en el 3T19, mientras que el FFO antes de impuestos por acción aumentó 6% año contra año, a US\$ 0.0388 al final del 3T20 de US\$ 0.0367 en el 3T19.

Indicadores Financieros (millones)	3T20	3T19	Var. %	9 meses		
				2020	2019	Var. %
Ingresos por arrendamiento	37.48	35.83	4.6	111.83	108.03	3.5
NOI	35.47	34.12	4.0	104.96	103.49	1.4
Margen NOI %	94.7%	95.2%		93.9%	95.8%	
UAFIDA	32.09	30.22	6.2	94.22	91.74	2.7
Margen UAFIDA %	85.6%	84.4%		84.3%	84.9%	
UAFIDA Por Acción	0.0561	0.0525	6.9	0.1639	0.1570	4.4

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad Integral Consolidada	35.49	12.07	na	18.91	85.51	na
FFO Antes de Impuestos	22.16	21.12	4.9	64.80	61.69	5.0
FFO Antes De Impuestos Por Acción	0.0388	0.0367	5.6	0.1127	0.1056	6.8
FFO	15.53	14.72	5.4	53.10	31.85	66.7
FFO Por Acción	0.0272	0.0256	6.2	0.0924	0.0545	69.5
UPA	0.0621	0.0210	na	0.0329	0.1463	na
Acciones (promedio)	571.58	575.54	(0.7)	574.73	584.33	-1.6

- Los ingresos por rentas incrementaron 4.6% a US\$ 37.48 millones en el 3T20 de US\$ 35.83 millones en el 3T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el tercer trimestre de 2020.
- El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incrementó 4.0% a US\$ 35.47 millones en el 3T20 comparado con US\$ 34.12 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.7% en el tercer trimestre de 2020, un decremento de 58 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en la provisión para cuentas por cobrar.
- La UAFIDA incrementó 6.2% a US\$ 32.09 millones en 3T20, comparado con los US\$ 30.22 millones en el tercer trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 85.6% en el 3T20, un incremento de 126 puntos base, como resultado de la disminución de 10.3% en gastos de administración durante el trimestre debido a la revisión de presupuesto y reducción de gastos durante el remanente del año.
- Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T20 aumentaron 4.9%, a US\$ 22.16 millones de US\$ 21.12 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0388 en 3T20, comparado con US\$ 0.0367 en 3T19, un incremento de 5.6%. FFO después de impuestos fue US\$ 15.53 millones en el 3T20, comparado con US\$ 14.72 millones durante 3T19. El incremento se debe a un mayor UAFIDA en 3T20.
- La ganancia consolidada para el 3T20 fue de US\$ 35.49 millones, contra una ganancia de US\$ 12.07 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a menores impuestos durante 3T20.
- Al cierre del 30 de septiembre 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.06 billones, un incremento de 3.5% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

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

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2020 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

9 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)

	3T20	3T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	37.48	35.83	4.6	111.83	108.03	3.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.29)	(1.81)	26.4	(7.68)	(5.16)	49.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.00)	(1.71)	17.3	(6.87)	(4.54)	51.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.29)	(0.11)	173.4	(0.81)	(0.62)	31.5
Utilidad bruta	35.19	34.01	3.5	104.14	102.87	1.2
Ingreso Neto Operativo	35.47	34.12	4.0	104.96	103.49	1.4

Los ingresos al 3T20 por arrendamiento incrementaron 4.6% a US\$ 37.48 millones comparados con US\$ 35.83 millones al cierre del tercer trimestre de 2019. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 1.65 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 2.40 millones, o 6.7%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2019 y se rentaron en el tercer trimestre de 2020; [ii] US\$ 0.74 millones o un incremento de 2.1% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; [iii] un aumento de US\$ 0.18 millones, o 16% en reembolsos de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta; y [iv] un incremento de US\$ 0.02 millones por la administración del portafolio vendido.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 1.00 millones, o 2.8%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T20; [ii] una disminución de US\$ 0.55 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.13 millones, o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T20 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.1% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América ("CPI"), el cual incrementó de 85.0% en el tercer trimestre de 2019. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor ("INPC").

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos de operación totales en el 3T20 fueron de US\$ 2.29 millones comparado con US\$ 1.81 millones en el 3T19, lo que representa un incremento de US\$ 0.48 millones, o de 26.4% proveniente tanto como de las propiedades ocupadas como las vacantes.

Durante el tercer trimestre del 2020 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 2.00 millones, mientras que en el mismo periodo del 2019 ascendió a US\$ 1.71 millones. El incremento se atribuye principalmente un incremento en la provisión de cuentas incobrables, que al 30 de septiembre de 2020 asciende a US\$ 3.31 millones.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T20 aumentaron a US\$ 0.29 millones comparado con US\$ 0.11 del mismo periodo de 2019. Este incremento se explica por un incremento en otros costos de propiedades que incremento por los edificios vacantes del tercer trimestre, la administración de las propiedades vendidas en 2019 y las cuotas de mantenimiento de las reservas de tierra; así como, un incremento en los impuestos de las propiedades resultado de mayores reservas de tierra.

Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 4.0% a US\$ 35.47 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI decreció 58 puntos base a 94.7% a causa de mayores costos relacionados a propiedades que generaron ingreso.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Gastos de Administración**9 meses****Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)**

	3T20	3T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Gastos de administración	(4.00)	(4.46)	(10.3)	(12.64)	(13.20)	(4.2)
Plan de compensación a largo plazo	(0.91)	(0.67)	35.0	(2.72)	(2.07)	31.4
Depreciación	(0.32)	(0.40)	(19.7)	(1.12)	(1.07)	4.6
UAFIDA	32.09	30.22	6.2	94.22	91.74	2.7

Los gastos de administración del 3T20 fueron de US\$ 4.00 millones comparados con los US\$ 4.46 millones del tercer trimestre del 2019, lo que representa una disminución de 10.3%. Esta disminución se atribuye como resultado de la revisión y ajustes del del presupuesto para reducir gastos por el remanente del año.

En el tercer trimestre de 2020 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.91 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 16 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2020 fueron de US\$ 0.32 millones comparados con US\$ 0.40 millones del tercer trimestre de 2019 a causa de la depreciación de oficinas y equipo de oficina, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA

La UAFIDA incrementó 6.2% a US\$ 32.09 millones en 3T20, de US\$ 30.22 millones en 3T19, mientras que el margen UAFIDA incrementó 126 puntos base a 85.6%, comparado al mismo periodo del año pasado de 84.4%. El incremento se debe a mayor utilidad bruta y menores gastos administrativos durante el trimestre.

Otros ingresos y gastos**9 meses****Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)**

	3T20	3T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.08	0.02	na	0.30	0.06	na
Otros ingresos	(0.20)	0.45	na	(0.02)	0.44	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.93)	(9.10)	9.1	(29.42)	(30.06)	(2.1)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	7.67	(1.47)	na	1.23	0.46	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	0.00	17.92	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.22	13.94	(69.8)	32.40	58.34	(44.5)
Total otros (gastos) ingresos	1.83	3.84	na	4.48	47.17	(90.5)

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2020 resultaron en un ingreso de US\$ 1.83 millones comparado con una ganancia de US\$ 3.84 millones al cierre del tercer trimestre del 2019. El decremento se atribuye principalmente a menores ganancias de revaluación de propiedades, así como mayores gastos por intereses durante el 3T20.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.08 millones en el tercer trimestre de 2020, debido al incremento de la caja que generó mayores intereses.

Otros gastos disminuyeron a US\$ 0.20 millones en el 3T20, debió al resultado neto de otros gastos contables por la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US\$ 9.93 millones, al cierre del tercer trimestre de 2020 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento refleja un mayor balance en la deuda de la Compañía.

La ganancia cambiaria durante el tercer trimestre de 2020 fue de US\$ 7.67 millones comparada con una pérdida del tercer trimestre del 2019 de US\$ 1.47 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 2T20. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 3T20, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T20 resultó en una ganancia de US\$ 4.22 millones comparado con ganancia de US\$ 13.94 millones en el 3T19. Dicho decremento es el resultado de mayor vacancia en el portafolio, las tasas de descuento utilizadas en la valuación, el tipo de cambio y el impacto generado por la situación actual.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

9 meses

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)

	3T20	3T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	32.68	32.99	(0.9)	94.87	135.78	(30.1)
Impuestos a la utilidad	3.96	(20.58)	(119.2)	(62.66)	(50.39)	24.4
Impuesto Causado	(6.63)	(6.40)	na	(11.70)	(29.84)	na
Impuesto Diferido	10.59	(14.18)	na	(50.96)	(20.55)	148.0
Utilidad del periodo	36.64	12.41	na	32.21	85.39	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.17	(0.36)	na	(3.21)	(2.02)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.33)	0.02	na	(10.08)	2.14	na
Utilidad integral consolidada del periodo	35.49	12.07	na	18.91	85.51	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2020 fue de US\$ 32.68 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 32.99 millones del tercer trimestre de 2019.

Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un ingreso de US\$ 3.96 millones al cierre del tercer trimestre de 2020 comparado con un gasto de US\$ 20.58 millones al cierre del tercer trimestre de 2019. El impuesto corriente del 3T20 fue de US\$ 6.63 millones, comparado con un gasto de US\$ 6.40 millones del 3T19. Este incremento se debe a mayores impuestos operativos corrientes durante 3T20.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 2020 y del 2019; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

Utilidad (Pérdida) del periodo

La ganancia de la Compañía por el tercer trimestre 2020 fue de US\$ 36.64 millones, comparado con una ganancia de US\$ 12.41 millones en el 3T19.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2020, registramos una ganancia integral de US\$ 35.49 millones comparada con una ganancia de US\$ 12.07 millones al cierre del 3T19, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta ganancia fue parcialmente incrementada por US\$ 0.17 millones resultado de la pérdida en instrumentos derivados financieros y disminuida por un gasto de US\$ 1.33 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resumen de los resultados a 9 Meses:

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T20	3T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	37.48	35.83	4.6	111.83	108.03	3.5
Costos de operación de las propiedades de inversión	(2.29)	(1.81)	26.4	(7.68)	(5.16)	49.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(2.00)	(1.71)	17.3	(6.87)	(4.54)	51.5
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.29)	(0.11)	173.4	(0.81)	(0.62)	31.5
Utilidad bruta	35.19	34.01	3.5	104.14	102.87	1.2
Ingreso Neto Operativo	35.47	34.12	4.0	104.96	103.49	1.4
Gastos de administración	(4.00)	(4.46)	(10.3)	(12.64)	(13.20)	(4.2)
Plan de compensación a largo plazo	(0.91)	(0.67)	35.0	(2.72)	(2.07)	31.4
Depreciación	(0.32)	(0.40)	(19.7)	(1.12)	(1.07)	4.6
UAFIDA	32.09	30.22	6.2	94.22	91.74	2.7
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	0.08	0.02	na	0.30	0.06	na
Otros ingresos	(0.20)	0.45	na	(0.02)	0.44	na
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Gastos por intereses	(9.93)	(9.10)	9.1	(29.42)	(30.06)	(2.1)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	7.67	(1.47)	na	1.23	0.46	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	0.00	17.92	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	4.22	13.94	(69.8)	32.40	58.34	(44.5)
Total otros (gastos) ingresos	1.83	3.84	na	4.48	47.17	(90.5)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	32.68	32.99	(0.9)	94.87	135.78	(30.1)
Impuestos a la utilidad	3.96	(20.58)	(119.2)	(62.66)	(50.39)	24.4
Impuesto Causado	(6.63)	(6.40)	na	(11.70)	(29.84)	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuesto Diferido	10.59	(14.18)	na	(50.96)	(20.55)	148.0
Utilidad del periodo	36.64	12.41	na	32.21	85.39	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.17	(0.36)	na	(3.21)	(2.02)	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1.33)	0.02	na	(10.08)	2.14	na
Utilidad integral consolidada del periodo	35.49	12.07	na	18.91	85.51	na
Acciones (promedio)	571.58	575.54	(0.7)	574.73	584.33	(1.6)
UPA	0.0621	0.0210	na	0.0329	0.1463	na

Los ingresos incrementaron 3.5% a US\$ 111.83 millones en los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2020, comparado a los US\$ 108.03 millones del mismo periodo del año anterior, mientras los costos operativos incrementaron a US\$ 7.68 millones o 49.1% durante 2020, comprados con US\$ 5.16 millones en 2019, principalmente por el incremento en la reserva de cuentas incobrables. Resultando en US\$ 104.96 millones de ingreso operativo neto para los nueve meses de 2020, comparado con US\$ 103.49 millones del mismo periodo del año pasado.

La utilidad bruta del año a nueve meses incrementó 1.2% año contra año a US\$ 104.14 millones en 2020, comparado con US\$ 102.87 millones del mismo periodo de 2019.

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, los gastos administrativos disminuyeron 4.2% de US\$ 13.20 millones en 2019 a US\$ 12.64 millones en 2020, esto se debió principalmente al ajuste y revisión de presupuesto para reducir gastos.

Los otros ingresos operativos a nueve meses fueron de US\$ 4.48 millones comparados con una ganancia de US\$ 47.17 millones en el año anterior. El resultado refleja una menor ganancia en la revaluación de propiedades de US\$ 32.40 millones durante 2020 comparado con US\$ 58.34 millones en 2019 y la ganancia por la venta del portafolio del año pasado de US\$ 17.92 millones.

Como resultado de estos factores, la utilidad antes de impuestos de la Compañía fue de US\$ 94.87 millones para los nueve meses de 2020.

Los impuestos a la utilidad al cierre del 30 de septiembre 2020 resultaron en un gasto de US\$ 62.66 millones comparado con un gasto de US\$ 50.39 millones al cierre del mismo periodo del año anterior; el incremento en el gasto por impuestos se explica principalmente por mayores impuestos diferidos que alcanzaron US\$ 50.96 millones.

La ganancia del periodo de nueve meses 2020 fue US\$ 32.21 millones, comparado con una ganancia de US\$ 85.39 millones en el mismo periodo de 2019, por los factores antes mencionados.

La pérdida integral consolidada para los nueve meses de 2020 fue de US\$ 18.91 millones comparada con la ganancia de US\$ 85.51 millones en el mismo periodo de 2019, debido a los factores antes mencionados. Esta pérdida fue incrementada por US\$ 3.21 millones de pérdida en la valuación de instrumentos financieros y por un gasto de US\$ 10.08 millones por el efecto de conversión de operaciones extranjeras.

Durante los nueve meses de 2020, el Capex fue de US\$ 48.27 millones, reflejando la construcción de propiedades de inversión, así como las adquisiciones.

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

Flujo de Operación (FFO)

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FFO Reconciliación (millones)	9 meses					
	3T20	3T19	Var. %	2020	2019	Var. %
Utilidad integral consolidada del periodo	35.49	12.07	194.0	18.91	85.51	na
Ajustes						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	1.33	(0.02)	na	10.08	(2.14)	(570.6)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(4.22)	(13.94)	na	(32.40)	0.00	na
Ganancia por venta de propiedades	0.00	0.00	na	0.00	0.00	na
Plan de compensación a largo plazo	0.91	0.67	35.0	2.72	2.07	31.4
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(7.67)	1.47	(622.0)	(1.23)	(0.46)	na
Depreciación	0.32	0.40	na	1.12	1.07	4.6
Otros ingresos	0.20	(0.45)	na	0.02	(0.44)	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.17)	0.36	na	3.21	2.02	na
Ingreso por intereses	(0.08)	(0.02)	270.3	(0.30)	(0.06)	na
Impuestos a la utilidad	(3.96)	20.58	na	62.66	50.39	na
FFO antes de impuestos	22.16	21.12	4.9	64.80	61.69	5.0
FFO antes de impuestos por acción	0.0388	0.0367	5.6	0.1127	0.1056	6.8016
Impuesto Causado	(6.63)	(6.40)	3.65	(11.7)	(29.84)	na
FFO Atribuible	15.53	14.72	5.45	53.1	31.85	66.74
FFO por acción	0.0272	0.0256	6.2	0.0924	0.0545	69.5218

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T20 totalizaron US\$ 15.53 millones, o US\$ 0.0272 por acción, en comparación con US\$ 14.72 millones, o \$ 0.0256 por acción con el 3T19.

El FFO operativo antes de impuestos, que excluye los impuestos corrientes, totalizo US\$ 22.16 millones durante 3T20 un incremento de 4.9% comparado con US\$ 21.12 millones en 3T19.

El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en un gasto de US\$ 6.63 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa una ganancia de US\$ 5.14 millones, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 11.77 millones.

Impuesto a la Utilidad	1T19	2T19	3T19
Impuesto operativo	(2.03)	(5.40)	(11.77)
Impuesto por efectos cambiario	0.18	2.19	5.14
Impuesto a la utilidad total	(1.85)	(3.21)	(6.63)
FFO Ajustado	20.14	15.09	10.39
FFO Ajustado por acción	0.0347	0.0264	0.0182

Impuesto a la Utilidad	3M19	6M19	9M19
Impuesto operativo	(2.03)	(7.43)	(19.20)
Impuesto por efectos cambiario	0.18	2.37	7.51
Impuesto a la utilidad total	(1.85)	(5.07)	(11.70)
FFO Ajustado	20.14	35.23	45.61
FFO Ajustado por acción	0.0347	0.0611	0.0794

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Bajío y Centro. Las inversiones totales del trimestre ascendieron a US\$ 14.61 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre 2020, el saldo de la deuda fue de US\$ 839.68 millones, de los cuales US\$ 1.26 está relacionado a la deuda de corto plazo y US\$ 838.42 está relacionado a deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa un poco menos del 50% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T20, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 85% de su tasa de interés es fija.

Control interno [bloque de texto]

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Portafolio Estabilizado

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

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

	3T19			3T20	
Región	Portafolio Estabilizado		Crecimiento SF SF	Portafolio Estabilizado	
	SF	%		SF	%
Región Centro	6,494,060	23.0%	154	6,494,214	21.9%
Bajío	13,214,027	46.8%	998,204	14,212,231	48.0%
Baja California	5,169,912	18.3%	200,579	5,370,491	18.1%
Juarez	3,354,062	11.9%	206,214	3,560,276	12.0%
Total	28,232,061	100%	1,405,150	29,637,211	100%

Región	3T19		3T20	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,104,247	94.0%	5,841,510	89.9%
Bajío	12,509,750	94.7%	12,859,137	90.5%
Baja California	5,035,494	97.4%	4,993,187	93.0%
Juarez	3,347,354	99.8%	3,552,900	99.8%
Total	26,996,846	95.6%	27,246,734	91.9%

Portafolio Mismas Tiendas

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

	3T19			3T20	
Región	Mismas tiendas		Crecimiento SF	Mismas tiendas	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,283,853	24.7%	210,361	6,494,214	23.0%
Bajío	11,945,368	46.9%	1,270,782	13,216,150	46.8%
Baja California	4,526,307	17.8%	643,821	5,170,128	18.3%
Juarez	2,702,643	10.6%	651,419	3,354,062	11.9%
Total	25,458,171	100%	2,776,383	28,234,554	100%

3T19

3T20

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Región	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	5,946,732	94.6%	5,841,510	89.9%
Bajío	11,817,730	98.9%	12,695,682	96.1%
Baja California	4,526,307	100.0%	4,792,824	92.7%
Juarez	2,694,535	99.7%	3,346,686	99.8%
Total	24,985,304	98.1%	26,676,702	94.5%

Portafolio total

Al cierre del 30 de septiembre de 2020, nuestro portafolio consistía en 187 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.80 millones m² (30.2 millones ft²). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el tercer trimestre del 2020, el 86.1% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	2T20		Crecimiento SF	3T20	
	Portafolio Existente			Total Portafolio	
	SF	%	SF	SF	%
Región Centro	6,629,396	22.0%	0	6,629,396	22.0%
Bajío	14,447,822	47.9%	0	14,447,822	47.9%
Baja California	5,370,491	17.8%	0	5,370,491	17.8%
Juarez	3,703,878	12.3%	0	3,703,878	12.3%
Total	30,151,586	100%	*	30,151,586	100%

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2020 fue de 9.5%.

Región	2T20		Vacante SF	% Total
	Vacante SF	% Total		
Región Centro	581,251	8.8%	787,886	11.9%
Bajío	1,530,731	10.6%	1,588,685	11.0%
Baja California	61,367	1.1%	377,304	7.0%
Juarez	150,978	4.1%	107,221	2.9%
Total	2,324,327	7.7%	2,861,096	9.5%

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 173,535 m² (1,867,911 ft²) en edificios inventario y BTS.

Proyectos en Construcción

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Inversión ⁽¹⁾ (USD\$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación ⁽¹⁾	Ciudad	Región
VPAMI-01	283,032	26,295	12,934	Inventario	Mar-21	Monterrey	Región Norte
GDL 01	405,509	37,673	19,397	Inventario	TBD*	Guadalajara	Región Bajío
BTS GDL 01	349,011	32,424	20,253	BTS	Nov-20	Guadalajara	Región Bajío
BTS GDL 02	311,064	28,899	18,556	BTS	Nov-21	Guadalajara	Región Bajío
VPSMA Exp	92,009	8,548	3,026	BTS	Feb-21	San Miguel de Allende	Región Bajío
BRP Exp	44,412	4,126	2,143	BTS	Feb-21	Querétaro	Región Bajío
SANMO Exp	43,381	4,030	2,550	BTS	Jan-21	Valle de Mexico	Región Central
BTS Pue 01	339,493	31,540	17,956	BTS	Dec-20	Puebla	Región Central
Total	1,867,911	173,535	96,816				

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

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía cuenta con 41.3 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales

	30 de junio 2020	30 de septiembre 2020	
Región	SBA (SF)	SBA (SF)	% Var.
San Luis Potosí	3,811,268	3,811,268	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	0.00
Tijuana	3,475,121	3,475,121	0.00
Monterrey	964,543	465,087	(0.52)
Cd. Juárez	727,910	727,910	0.00
Guanajuato	3,358,171	3,358,171	0.00
Aguascalientes	12,947,870	12,947,870	0.00
Puebla	332,493	332,493	0.00
SMA	3,870,234	3,870,234	0.00
Guadalajara	2,035,053	2,035,053	0.00
Total	41,803,565	41,304,109	-1.19%

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	VESTA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2020-01-01
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	VESTA
Descripción de la moneda de presentación:	USD
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	2
Consolidado:	Si
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

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

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 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.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de septiembre 2019	19.636
30 de septiembre 2020	22.4573
Estado de Resultados	
3T19 (promedio)	19.417
3T20 (promedio)	22.1109
9M19 (promedio)	19.255
9M20 (promedio)	21.7863

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

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

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

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

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

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

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

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de análisis

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

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Banco Invex, S.A.
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A.
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	136,593,000	75,064,000
Cientes y otras cuentas por cobrar	10,736,000	9,540,000
Impuestos por recuperar	21,894,000	10,365,000
Otros activos financieros	596,000	805,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	169,819,000	95,774,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	169,819,000	95,774,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,429,000	4,462,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	163,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	2,615,000	3,064,000
Propiedades de inversión	2,058,525,000	1,989,131,000
Activos por derechos de uso	768,000	1,104,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	2,066,337,000	1,997,924,000
Total de activos	2,236,156,000	2,093,698,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	7,169,000	6,992,000
Impuestos por pagar a corto plazo	624,000	1,459,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,945,000	3,792,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	510,000	435,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	13,248,000	12,678,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	13,248,000	12,678,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	842,841,000	713,633,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	332,000	729,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	40,660,000	26,627,000
Total provisiones a largo plazo	40,660,000	26,627,000
Pasivo por impuestos diferidos	275,109,000	228,907,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,158,942,000	969,896,000
Total pasivos	1,172,190,000	982,574,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	422,438,000	426,301,000
Prima en emisión de acciones	297,064,000	303,741,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	400,736,000	424,059,000
Otros resultados integrales acumulados	(56,272,000)	(42,977,000)
Total de la participación controladora	1,063,966,000	1,111,124,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,063,966,000	1,111,124,000
Total de capital contable y pasivos	2,236,156,000	2,093,698,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual USD 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2019-07-01 - 2019-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	111,826,000	108,025,000	37,478,000	35,826,000
Costo de ventas	7,684,000	5,155,000	2,292,000	1,813,000
Utilidad bruta	104,142,000	102,870,000	35,186,000	34,013,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	13,755,000	14,263,000	4,328,000	4,865,000
Otros ingresos	0	443,000	0	446,000
Otros gastos	24,000	0	202,000	0
Utilidad (pérdida) de operación	90,363,000	89,050,000	30,656,000	29,594,000
Ingresos financieros	33,926,000	76,783,000	11,964,000	13,966,000
Gastos financieros	29,421,000	30,057,000	9,934,000	10,571,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	94,868,000	135,776,000	32,686,000	32,989,000
Impuestos a la utilidad	62,658,000	50,385,000	(3,957,000)	20,576,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	32,210,000	85,391,000	36,643,000	12,413,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	32,210,000	85,391,000	36,643,000	12,413,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	32,210,000	85,391,000	36,643,000	12,413,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.06	0.14	0.06	0.02
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.06	0.14	0.06	0.02
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.06	0.14	0.06	0.02
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.06	0.14	0.06	0.02

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual USD 2020-07-01 - 2020-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2019-07-01 - 2019-09- 30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	32,210,000	85,391,000	36,643,000	12,413,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	(10,083,000)	119,000	(1,327,000)	(339,000)
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	(10,083,000)	119,000	(1,327,000)	(339,000)
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(3,212,000)	0	172,000	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(3,212,000)	0	172,000	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual USD 2020-07-01 - 2020-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2019-07-01 - 2019-09- 30
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(13,295,000)	119,000	(1,155,000)	(339,000)
Total otro resultado integral	(13,295,000)	119,000	(1,155,000)	(339,000)
Resultado integral total	18,915,000	85,510,000	35,488,000	12,074,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	18,915,000	85,510,000	35,488,000	12,074,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	32,210,000	85,391,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	62,658,000	50,385,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	29,124,000	29,999,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,017,000	731,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(1,231,000)	(462,000)
+ Pagos basados en acciones	2,861,000	1,401,000
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	(17,921,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(805,000)	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(11,920,000)	(1,963,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,191,000	3,359,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(1,014,000)	0
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(32,398,000)	(58,342,000)
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	7,498,000
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	49,483,000	14,685,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	81,693,000	100,076,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	17,789,000	15,443,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	63,904,000	84,633,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	109,260,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30
- Compras de propiedades, planta y equipo	48,502,000	74,000,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	0	1,222,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	296,000	58,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	209,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(47,997,000)	34,096,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	14,796,000	27,903,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	125,000,000	225,000,000
- Reembolsos de préstamos	0	210,758,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	403,000	408,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	40,441,000	26,567,000
- Intereses pagados	28,403,000	32,919,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	368,000	344,000
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	41,325,000	(73,211,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	57,232,000	45,518,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	4,297,000	95,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	61,529,000	45,613,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	75,064,000	64,483,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	136,593,000	110,096,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	426,301,000	303,741,000	0	424,059,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	32,210,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	32,210,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	1,239,000	3,017,000	0	(4,256,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	54,138,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(5,102,000)	(9,694,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	2,861,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(3,863,000)	(6,677,000)	0	(23,323,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	422,438,000	297,064,000	0	400,736,000	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,977,000)	(42,977,000)	1,111,124,000	0	1,111,124,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	32,210,000	0	32,210,000
Otro resultado integral	0	0	0	(13,295,000)	(13,295,000)	(13,295,000)	0	(13,295,000)
Resultado integral total	0	0	0	(13,295,000)	(13,295,000)	18,915,000	0	18,915,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	54,138,000	0	54,138,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(14,796,000)	0	(14,796,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	2,861,000	0	2,861,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(13,295,000)	(13,295,000)	(47,158,000)	0	(47,158,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(56,272,000)	(56,272,000)	1,063,966,000	0	1,063,966,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	435,613,000	321,021,000	0	339,342,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	85,391,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	85,391,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	508,000	803,000	0	(1,311,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	52,234,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(9,820,000)	(18,083,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	1,400,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(9,312,000)	(17,280,000)	0	33,246,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	426,301,000	303,741,000	0	372,588,000	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(42,272,000)	(42,272,000)	1,053,704,000	0	1,053,704,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	85,391,000	0	85,391,000
Otro resultado integral	0	0	0	119,000	119,000	119,000	0	119,000
Resultado integral total	0	0	0	119,000	119,000	85,510,000	0	85,510,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	52,234,000	0	52,234,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(27,903,000)	0	(27,903,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	1,400,000	0	1,400,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	119,000	119,000	6,773,000	0	6,773,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(42,153,000)	(42,153,000)	1,060,477,000	0	1,060,477,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	422,438,000	426,301,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	15	15
Numero de empleados	72	80
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	564,214,433	573,454,947
Numero de acciones recompradas	11,571,114	18,936,025
Efectivo restringido	138,000	32,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual USD 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2019-07-01 - 2019-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,116,000	1,067,000	324,000	403,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual USD 2019-10-01 - 2020-09-30	Año Anterior USD 2018-10-01 - 2019-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]		
Ingresos	148,166,000	143,125,000
Utilidad (pérdida) de operación	120,374,000	136,176,000
Utilidad (pérdida) neta	81,430,000	118,042,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	81,430,000	118,042,000
Depreciación y amortización operativa	1,544,000	1,470,000

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]												
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]						
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]						
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	
Bancarios [sinopsis]																	
Comercio exterior (bancarios)																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Con garantía (bancarios)																	
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2028-08-22	4.75												26,600,000	
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55												150,000,000	
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75												118,000,000	
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY	SI	2015-03-04	2022-04-01	4.35								1,264,000				44,692,000	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	1,264,000	0	0	0	339,292,000	
Banca comercial																	
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros bancarios																	
BANK OF CHINA MEXICO SA / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												8,091,928	
THE BANK OF NOVA SCOTIA / C2	SI	2020-03-23	2022-08-02	1.85												19,866,100	
Intercam Banco SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												4,387,500	
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERCIA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28												3,000,000	
RD3 THE GUARDIAN INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28												1,000,000	
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31												36,905,000	
BANCO NACIONAL DE MEXICO SA / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												8,540,000	
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85												45,000,000	
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												13,000,000	
Bank of China Limited, Panama Branch	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												3,404,000	
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31												3,095,000	
Bank of China Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												2,836,000	
The Bank of Nova Scotia	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												12,637,500	
Seguros Monterrey New York Life, S.A. C.V.	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												10,000,000	
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												12,000,000	
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19												50,000,000	
BANK OF CHINA LIMITED, PANAMA BRANCH / C2	SI	2020-03-23	2022-08-02	1.85												5,039,708	
INTERCAM BANCO SA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												6,862,500	
Mega International Commercial Bank Co, Ltd	SI	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												6,240,000	
Banco de Credito e Inversiones SA, Miami Branch	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												2,925,000	
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28												10,000,000	
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												3,095,000	
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2031-06-14	5.28												1,000,000	

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
BBVA BANCOMER SA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												12,248,800
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03												36,905,000
BANCO SABADELL, SA INTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												16,776,400
BBVA Bancomer SA, Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												10,140,000
Banco Nacional de Mexico SA	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												5,460,000
BANCO DE CREDITO E INVERSIONES SA, MIAMI BRANCH / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												9,767,000
MEGA INTERNATIONAL COMMERCIAL BANK CO, LTD / C2	SI	2020-03-23	2022-08-02	1.85												9,760,000
Banco Nacional de Comercio Exterior Sociedad Nacional de Credito	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												5,200,000
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												15,847,564
Banco Sabadell, SA Intitución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												8,970,000
HSBC MÉXICO S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE / C2	NO	2020-03-23	2022-08-02	1.85												12,200,000
RC3 CHIMEFISH & CO	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19												10,000,000
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SI	2019-06-25	2029-06-14	5.19												10,000,000
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5												45,000,000
HSBC México S.A. Institución de Banca Multiple	NO	2019-08-02	2024-08-02	2.15 / VARIABLE												7,800,000
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31												20,000,000
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0												(5,876,000)
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	499,124,000
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	1,264,000	0	0	0	838,416,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	1,264,000	0	0	0	838,416,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o linea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA	ARRENDAMIENTO	111,826,000			111,826,000
TODAS	TODOS	111,826,000	0	0	111,826,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

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

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

Complemento al Reporte Trimestral al 30 de septiembre de 2020

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (IFDs)

Información Cualitativa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción de las políticas y técnicas de valuación

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

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

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

La operación vigente al 30 de septiembre de 2020 es:

Instrumento	Contraparte	Inicio	Vencimiento	Tasa Recibe	Tasa Entrega	Nocional en USD	Valor Razonable en MXN
Swap IRS	Scotiabank Inverlat	02 de agosto de 2019	02 de agosto de 2024	Libor 3M	1.90%	80,000,000	(\$93,791,130)

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La valuación que se presenta en el reporte del instrumento financiero derivado que tiene la Compañía al 30 de septiembre de 2020 fue realizada por la contraparte.

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

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

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

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

C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

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

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

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Durante el tercer trimestre del 2020 no se tuvo ningún impacto en el estado de resultados o en el flujo de efectivo.

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

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

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

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

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

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

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

II. Información Cuantitativa:

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

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

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

(Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2020)

Tipo de Derivado o Valor de Contrato	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Ncional / Valor nominal (Miles USD)	Valor del activo subyacente/ variable de referencia		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Colateral /Líneas de crédito /valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior		
Swap IRS	Cobertura contable	80,000	1.9082%	N/A	(93,791)	N/A	Ver tabla Sig.	Línea de Crédito

A continuación, se presentan de forma agregada, los flujos futuros no descontados de los instrumentos financieros derivados vigentes al 30 de septiembre de 2020 (la información está en miles de dólares).

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

B. Análisis de Sensibilidad:**1. Descripción de la metodología para la determinación de pérdidas esperadas.**

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

El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2020. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa de interés de un 10%, 25% y 50%.

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

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

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

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

Los supuestos de este modelo son:

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

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

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

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

Para la elaboración del análisis de sensibilidad, en una primera etapa y con el propósito también de corroborar las valuaciones entregadas por cada una de las contrapartes en cuestión, se realizó el recalcu del valor razonable de todas las operaciones de instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2020.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
SalDOS en bancos	136,593,000	75,064,000
Total efectivo	136,593,000	75,064,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	136,593,000	75,064,000
Cientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Cientes	9,077,000	8,272,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	1,659,000	1,268,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,659,000	1,268,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	10,736,000	9,540,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Cientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Cientes no circulantes	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	4,429,000	4,462,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,429,000	4,462,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	2,615,000	3,064,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	2,615,000	3,064,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	2,058,525,000	1,989,131,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	2,058,525,000	1,989,131,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
explotación		
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	7,169,000	6,992,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	7,169,000	6,992,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	7,169,000	6,992,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,264,000	795,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	3,681,000	2,997,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,945,000	3,792,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	838,416,000	713,633,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,425,000	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	842,841,000	713,633,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2020-09-30	Cierre Año Anterior USD 2019-12-31
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	40,660,000	26,627,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	40,660,000	26,627,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(53,174,000)	(43,091,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	(3,098,000)	114,000
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(56,272,000)	(42,977,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	2,236,156,000	2,093,698,000
Pasivos	1,172,190,000	982,574,000
Activos (pasivos) netos	1,063,966,000	1,111,124,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	169,819,000	95,774,000
Pasivos circulantes	13,248,000	12,678,000
Activos (pasivos) circulantes netos	156,571,000	83,096,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2020-01-01 - 2020-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2019-01-01 - 2019-09-30	Trimestre Año Actual USD 2020-07-01 - 2020-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2019-07-01 - 2019-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	111,826,000	108,025,000	37,478,000	35,826,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	111,826,000	108,025,000	37,478,000	35,826,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	297,000	0	82,000	22,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	1,231,000	462,000	7,666,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	32,398,000	76,321,000	4,216,000	13,944,000
Total de ingresos financieros	33,926,000	76,783,000	11,964,000	13,966,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	29,421,000	30,057,000	9,934,000	9,102,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	1,469,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	29,421,000	30,057,000	9,934,000	10,571,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	11,697,000	29,838,000	6,631,000	6,397,000
Impuesto diferido	50,961,000	20,547,000	(10,588,000)	14,179,000
Total de Impuestos a la utilidad	62,658,000	50,385,000	(3,957,000)	20,576,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[800500] Notas - Lista de notas

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

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el período actual, 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 períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversor 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>Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y revisada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 17	<i>Contratos de seguro</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.

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

Contingencias, litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

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

Eventos subsecuentes

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A finales de diciembre de 2019, surgió un brote de una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) en todo el mundo. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la propagación de COVID-19 como una pandemia; Debido a esto, ha habido mandatos de las autoridades federales, estatales y locales que requieren el cierre requerido de las empresas dedicadas a actividades no esenciales. Debido a la importancia del tema, la Entidad prioriza la salud y la seguridad de sus empleados, clientes y la comunidad en la que opera y cumple con todas las regulaciones y medidas definidas por las autoridades.

Las medidas financieras y operativas que está implementando la Entidad para mitigar los efectos negativos que trae COVID-19 y para preservar la flexibilidad financiera de la Entidad se describen a continuación. No se calcula una estimación contable debido a la imposibilidad de evaluar o estimar de manera confiable todos los posibles efectos futuros que esta emergencia podría generar debido al corto tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta situación extraordinaria de emergencia de salud; sin embargo, con respecto a la determinación del valor recuperable de los activos y el negocio en marcha, la Entidad no prevé ningún problema en el futuro ya que la situación antes mencionada espera que solo afecte este año y no afecte el resto de las proyecciones para los años siguientes. Se han implementado las siguientes medidas:

- Durante el período de cierre, los gastos se reducen al mínimo necesario.
- Los contratos de terceros no esenciales serán reevaluados.
- Negociaciones de plazo en cuentas por cobrar con los clientes más estratégicos para obtener un aumento significativo en el plazo de pago de las rentas fijas.

Con estas medidas antes mencionadas y con un monitoreo constante de los recursos financieros utilizados, la Entidad espera una recuperación sostenida tan pronto como termine la emergencia.

Pago de dividendos. De acuerdo con resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 13 de marzo de 2020, la Entidad pagará la tercera cuota de dividendos, de los dividendos declarados para 2020, el 15 de octubre de 2020 por aproximadamente \$ 0.0237 por acción, por un dividendo total de \$ 13,534,555.

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 22 de octubre de 2020, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

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

Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- Costo histórico

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

II. Valor razonable

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

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

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

Bases de consolidación de los estados financieros

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

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, 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 en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso.

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
	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

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

Declaración de cumplimiento

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

Bases de consolidación de los estados financieros

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

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, 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 en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso.

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

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

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deuda a largo plazo

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

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de notas senior de 10 años RC y una serie de notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las notas de cada Serie RC y las Notas de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo impago a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Bono Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo impago a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por \$118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Este préstamo genera intereses mensuales a una tasa del 4.75%.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Bonos Senior Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Bono Serie A y Serie Los B Note devengan intereses sobre el saldo impago de dichos Bonos de la Serie A y B de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar La deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
MetLife – 10 años	\$ 150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife – 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022	45,956,074	46,551,737
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Serie B Pagaré Senior	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Bono Senior	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Bono Senior	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife – 10 años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife – 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,600,000	26,600,000
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Syndicated Loan	80,000,000	Tasa variable más margen	(7)	Agosto 2024	80,000,000	80,000,000
Syndicated Loan – línea de crédito revolvente	85,000,000	Tasa variable más margen	(8)	Agosto 2022	<u>125,000,000</u>	-
					845,556,074	721,151,737
Menos: Proción circulante					(1,264,015)	(794,905)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(5,875,603)</u>	<u>(6,724,154)</u>
Total deuda a largo plazo					\$ 838,416,456	\$ 713,632,678

- (1) 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. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.
- (2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).
- (8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de septiembre de 2020.

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

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

A partir de septiembre de 2021	\$
	1,26
	4,015
A partir de septiembre de 2022	47,844,591
A partir de septiembre de 2023	129,293,051
A partir de septiembre de 2024	4,754,756
Después	662,399,661
Menos: Costo de emisión directa	(5,8
	75,603)
Total de la deuda a largo plazo	\$
	839,6
	80,471

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 136,455,635	\$ 75,031,869
Efectivo restringido	<u>137,954</u>	<u>31,724</u>
	136,593,589	75,063,593
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	\$ <u>137,328,901</u>	\$ <u>75,798,905</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo al periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado consolidado de situación financiera adjunto.

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

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

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

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

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

a. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentada y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo:

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 1,263,913	\$ 1,187,463	\$ 393,405	\$ 427,147
Seguros	287,915	311,411	91,961	107,828
Mantenimiento	926,069	716,104	404,516	241,138
Mantenimiento estructural	77,981	77,289	26,138	23,941
Otros gastos relacionados con las propiedades y reserva para cuentas incobrables	4,313,692	2,243,243	1,088,421	908,132
	\$ 6,869,913	\$ 4,535,463	\$ 2,004,421	\$ 1,708,147

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<u>570</u>	<u>510</u>	<u>441</u>	<u>186</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:

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 216,64 0	\$ 216,26 2	\$ 61,423	\$ 35,164
Seguros	18,646	17,330	5,953	1,911
Mantenimiento	78,725	56,872	40,108	9,959
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>501,35</u> <u>7</u>	<u>319,29</u> <u>8</u>	<u>179,80</u> <u>8</u>	<u>58,050</u>
	<u>814,88</u> 8	<u>619,76</u> 2	<u>287,29</u> 2	<u>105,08</u> 4
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 7,684,4 <u>58</u>	\$ 5,155,2 <u>72</u>	\$ 2,291,7 <u>32</u>	\$ 1,813,2 <u>70</u>

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

Administración del riesgo de crédito

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

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

a) Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 20% o \$1,775,030 (sin auditar) y el 36% o \$2,997,680, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (sin auditar) y el 6% (sin auditar) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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.

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.

Impuestos a la utilidad

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

- Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Gasto (ingreso) por ISR:				
Corriente	\$ 11,696,55	\$ 29,838,06	\$ 6,631,170	\$ 6,397,510
	8	2		
Diferido	<u>50,960.63</u>	<u>20,547.37</u>	<u>(10,588.1</u>	<u>14,178.53</u>
	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>01)</u>	<u>5</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	\$	\$	\$	\$
impuestos a	62,657,19	50,385,43	(3,956,93	20,576,04
la utilidad	5	4	1)	5

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (295,509,823)	\$ (229,597,974)
Pérdidas fiscales por amortizar	19,055,020	-
Otras provisiones y pagos anticipados	1,345,769	690,990
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (275,109,034)	\$ (228,906,984)

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

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (228,906,984)	\$ (215,350,973)
Movimientos incluidos en resultados	(50,960,637)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	4,758,587	(637,997)
Pasivo por impuestos diferido al cierre del periodo	\$ (275,109,034)	\$ (228,906,984)

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija; en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, la Entidad utiliza contratos de swap de tasa de interés donde los fondos se toman prestados a tasas variables. Esto minimiza el riesgo 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 swap de tasa de interés

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

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

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nocional	Valor razonable del pasivo
	30/09/2020 (No auditado)	30/09/2020 (No auditado)	30/09/2020 (No auditado)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,00 0,000	\$ (4,425 ,229)

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nocional	Valor razonable del activo
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,00 0,000	\$ 163,5 30

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021. Al de 30 septiembre de 2020, el dividendo no pagado es de \$27,069,108.

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

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

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo de \$1,007,986,049 pesos mexicanos, aproximadamente \$ 0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000 dólares estadounidense. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencen el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar son de \$13,371,920.

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

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

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

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

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
---------	---------	-------------------------	-----------------------------	--	-------------------------------

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$	\$	\$	\$	49,263,625
	204,265,028	204,265,028	155,001,403		\$ -
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 en forma de ganancias generadas en 2014 y 2016, que se reinvertieron hasta los días en que se pagaron los dividendos.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Utilidad por acción

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

	30/09/2020	31/12/2019
Utilidad básica por acción:		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 31,797,543	\$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	<u>567,372,523</u>	<u>581,587,442</u>
Utilidad básica por acción	<u>\$0.0560</u>	<u>\$0.2290</u>
Utilidad diluida por acción:		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 32,210,122	\$ 134,610,709
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	<u>574,734,289</u>	<u>587,213,654</u>
Utilidad diluida por acción	<u>\$ 0.0560</u>	<u>\$0.229</u>
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 32,210,122	\$ 134,610,709
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>412,479</u>	<u>1,289,732</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Utilidad atribuible a las acciones ordinarias
pendientes

\$ 31,797,543 \$ 133,320,977

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

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

Eventos subsecuentes

No existieron hechos ocurridos después del cierre del tercer trimestre de 2020 que pudieran afectar la información financiera.

A finales de diciembre de 2019, surgió un brote de una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) en todo el mundo. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la propagación de COVID-19 como una pandemia; Debido a esto, ha habido mandatos de las autoridades federales, estatales y locales que requieren el cierre requerido de las empresas dedicadas a actividades no esenciales. Debido a la importancia del tema, la Entidad prioriza la salud y la seguridad de sus empleados, clientes y la comunidad en la que opera y cumple con todas las regulaciones y medidas definidas por las autoridades.

Las medidas financieras y operativas que está implementando la Entidad para mitigar los efectos negativos que trae COVID-19 y para preservar la flexibilidad financiera de la Entidad se describen a continuación. No se calcula una estimación contable debido a la imposibilidad de evaluar o estimar de manera confiable todos los posibles efectos futuros que esta emergencia podría generar debido al corto tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta situación extraordinaria de emergencia de salud; sin embargo, con respecto a la determinación del valor recuperable de los activos y el negocio en marcha, la Entidad no prevé ningún problema en el futuro ya que la situación antes mencionada espera que solo afecte este año y no afecte el resto de las proyecciones para los años siguientes. Se han implementado las siguientes medidas:

- Durante el período de cierre, los gastos se reducen al mínimo necesario.
- Los contratos de terceros no esenciales serán reevaluados.
- Negociaciones de plazo en cuentas por cobrar con los clientes más estratégicos para obtener un aumento significativo en el plazo de pago de las rentas fijas.

Con estas medidas antes mencionadas y con un monitoreo constante de los recursos financieros utilizados, la Entidad espera una recuperación sostenida tan pronto como termine la emergencia.

Pago de dividendos. De acuerdo con resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 13 de marzo de 2020, la Entidad pagará la tercera cuota de dividendos, de los dividendos declarados para 2020, el 15 de octubre de 2020 por aproximadamente \$ 0.0237 por acción, por un dividendo total de \$ 13,534,555.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Activos financieros con fines de negociación

El portafolio de activos financieros que la Entidad ha clasificado con fines de negociación se refiere a las inversiones que la Entidad utiliza para manejar sus excedentes de efectivo. Dichos activos financieros fueron adquiridos en mercados activos y representan principalmente fondos de inversión, los cuales no tienen fecha de vencimiento y contienen inversiones en instrumentos de deuda AAA, como bonos gubernamentales. Estos se clasifican a valor razonable a través de utilidad (pérdida).

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija; en caso de contratar deuda a tasa de interés variable, la Entidad utiliza contratos de swap de tasa de interés donde los fondos se toman prestados a tasas variables. Esto minimiza el riesgo 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 swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasa de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre los montos de capital nominales 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 cual se informa, se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el cual se informa y el riesgo de crédito inherente al contrato, que 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 nominales de capital y los términos restantes de los contratos swap de tasa de interés vigentes al final del período sobre el que se informa:

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nominal	Valor razonable del pasivo
	30/09/2020 (No auditado)	30/09/2020 (No auditado)	30/09/2020 (No auditado)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,00 0,000	\$ (4,425 ,229)

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nominal	Valor razonable del activo
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,00 0,000	\$ 163,5 30

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el período actual, 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 períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversor 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>Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y revisada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 17	<i>Contratos de seguro</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.

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

Los gastos de administración se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 376,346	\$ 709,019	\$ 139,586	\$ 276,746
Gastos legales, de auditoría y consultoría	914,658	1,149,474	239,106	306,981
Honorarios por valuación y otros	638,477	350,576	180,086	110,332
Beneficios directos	7,887,731	8,762,981	2,503,686	3,015,588

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

a empleados y otros				
Otros gastos de administración	<u>101,898</u>	<u>153,734</u>	<u>30,165</u>	<u>78,553</u>
	9,919,110	11,125,784	3,092,629	3,788,200
Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	<u>2,719,866</u>	<u>2,070,579</u>	<u>910,166</u>	<u>674,134</u>
	\$ 12,638,97	\$ 13,196,36	\$ 4,002,795	\$ 4,462,334
	<u>6</u>	<u>3</u>		

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

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 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.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condesados intermedios: Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2020 y 2019 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de septiembre 2019	19.636
30 de septiembre 2020	22.4573
Estado de Resultados	
3T19 (promedio)	19.417
3T20 (promedio)	22.1109
9M19 (promedio)	19.255
9M20 (promedio)	21.7863

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

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

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

Impuestos a la utilidad

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

1. Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Gasto (ingreso) por ISR:				
Corriente	\$ 11,696,558	\$ 29,838,062	\$ 6,631,170	\$ 6,397,510
Diferido	50,960,637	20,547,372	(10,588,101)	14,178,535
Total	\$ 62,657,195	\$ 50,385,434	\$ (3,956,931)	\$ 20,576,045
impuestos a la utilidad	5	4	1	5

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (295,509,823)	\$

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		(229,59 7,974)
Pérdidas fiscales por amortizar	19,055,020	-
Otras provisiones y pagos anticipados	1,345,769	690,99 0
Total del pasivo por ISR diferido		\$
	\$ (275,109,034)	(228,90 6,984)

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

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (228,906,984)	\$ (215,35 0,973)
Movimientos incluidos en resultados	(50,960,637)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	4,758,587	(637,99 7)
Pasivo por impuestos diferido al cierre del periodo	\$ (275,109,034)	\$ (228,90 6,984)

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

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 Ingles), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Level 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q3 2020: 8.25% a 11.79% 2019: 9.20% a 10.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q3 2020: 7.31% a 9.75% 2019: 8.56% a 8.7%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			Long-term NO	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: Q3 2020: 3.47% a 3.5% 2019: 4.0% a 4.1% E.U.A: Q3 2020: 2.1% a 2.5% 2019: 2.2% a 2.3%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q3 2020: 21.5 a 22.3 2019: 19.5 a 20.48	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre Q3 2020: \$133,331 2019: \$141,819	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Terreno y construcción	\$ 1,940,476,000	\$ 1,841,395

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		,000
Inversión en infraestructura	34,959,544	23,743,778
Reserva territorial	<u>126,426,159</u>	<u>142,979,000</u>
	2,101,861,703	2,008,117,778
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(43,336,065)</u>	<u>(18,986,687)</u>
Saldo al final del año	\$ 2,058,525,638	\$ 1,989,131,091

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430
Adiciones	48,269,708	105,442,835
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(11,273,199)	4,343,996
Baja por venta de propiedades inversión	-	(91,339,283)
Ganancia por revaluación	<u>32,398,038</u>	<u>86,062,112</u>
Saldo al final del periodo	\$ 2,058,525,638	\$ 1,989,131,091

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 la 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 termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 30,151,586 pies cuadrados (o 2,801,174 metros cuadrados) y 29,792,047 pies cuadrados (o 2,767,772 metros cuadrados), respectivamente, y estaban ocupadas un 90.5% (no auditado) y 91.7%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,867,911 pies cuadrados (o 173,535 metros cuadrados) y 884,655 pies cuadrados (o 82,188 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representa un 6.2% y un 3.0% del total del área rentable de la Entidad.

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

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	<u>30/09/2020 (No auditado)</u>		<u>31/12/2019</u>		Número de acciones	Importe	Número de Acciones	Importe
Capita fijo:								
Series A	5,000	\$	3,696	5,000	\$	3,696		
Capital variable:								
Series B	564,		422,4	573,449,946		426,2		
	209,433		33,919			97,255		
Total	564,	\$		573,454,946	\$			
	214,433		422,4			426,3		
			37,615			00,951		

2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las acciones en tesorería son como sigue:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	<u>(No auditado)</u>	
Acciones en tesorería (1)	34,880,880	27,735,920
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	7,361,766	5,626,212
Total de acciones en tesorería	42,242,646	33,002,132

- (1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. El Consejo de Administración aprobó el 26 de julio de 2019 la cancelación de 25,000,000 acciones, el 12 de noviembre de 2019 la Entidad presentó una solicitud ante la

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) iniciando el proceso.

- (2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 16), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,571	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	(18,936,025)	(9,820,254)	(18,082,696)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,947	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,699
Recompra de acciones	(11,571,114)	(5,102,226)	(9,693,665)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471

4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021. Al de 30 septiembre de 2020, el dividendo no pagado es de \$27,069,108.

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

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

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 15 de marzo de 2019, la Entidad decretó un dividendo de \$1,007,986,049 pesos mexicanos, aproximadamente \$ 0.089 por acción, equivalente a \$52,214,000 dólares estadounidense. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$251,996,512 pesos mexicanos que vencen el 15 de abril de 2019, 15 de julio de 2019, 15 de octubre de 2019 y 15 de enero de 2020 en efectivo. Al 31 de diciembre de 2019, los dividendos por pagar son de \$13,371,920.

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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 en forma de ganancias generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron 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:

	30/09/2020	31/12/2019
Utilidad básica por acción:		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 31,797,543	\$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	567,372,523	581,587,442
Utilidad básica por acción	\$0.0560	\$ 0.2290
Utilidad diluida por acción:		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones	\$ 32,210,122	\$ 134,610,709

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)		
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	574,734,289	587,213,654
Utilidad diluida por acción	\$ 0.0560	\$0.229
(1) Utilidad del ejercicio	\$ 32,210,122	\$ 134,610,709
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	412,479	1,289,732
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$ 31,797,543	\$ 133,320,977

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

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Transacciones y saldos con partes relacionadas

1. Compensación del personal clave de la administración:

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

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 3,007,992	\$ 3,744,481	\$ 982,008	\$ 1,294,698
Gasto por compensación basada en acciones	2,719,866	2,070,579	910,166	674,134
	\$ 5,727,858	\$ 5,815,060	\$ 1,892,174	\$ 1,968,832

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

Pagos basados en acciones

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

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

- i. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (El plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.
- iii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años, de 2015 a 2020, es hasta 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se otorgarán durante el período de cinco años, de 2021 a 2015, será de hasta 13,750,000. En adición al Plan de Incentivos a Largo Plazo, las acciones serán aportadas a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación después de 12, 24 y 36 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

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

Año	Acciones a largo plazo	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	Parámetros del plan		
				MIN	OBJETIVO	MAX
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	(1,070,581)	511,293	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	4,176,478	(1,392,159)	2,784,319	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	4,066,155	-	4,066,155	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	11,171,832	(3,810,065)	7,361,766			

- iv. El número total de acciones a otorgar en cada uno de los seis años varía de 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.

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, se otorgaron un total de 3,550,449 acciones.

3. Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de seis meses que terminó el 30 de septiembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Nueve meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 30/09/2019 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 2,719,866	\$ 2,070,579	\$ 910,166	\$ 674,134

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

4. Acciones otorgadas pendientes

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen un total de 7,361,766 (no auditadas) y 5,680,169 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

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

Políticas contables significativas

1. Declaración de cumplimiento

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

2. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

a) Costo histórico

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

b) Valor razonable

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

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

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

3. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

4. Bases de consolidación de los estados financieros

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

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, 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 en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso.

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
	30/09/2020	31/12/2019	
	(No auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

5. 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

7. Pasivos financieros

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

8. Instrumentos financieros derivados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 17.

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 17. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- 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.

16. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. 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.

17. Costos por préstamos

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

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

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

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

18. 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")

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 de septiembre de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

19. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

20. 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

21. 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.

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 son revisados en forma continua. 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 17.

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Impuestos por recuperar

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 1,900,078	\$ 1,958,949
ISR por recuperar	8,507,844	7,855,714
ISR por dividendos por recuperar	11,240,455	109,781
Otras cuentas por cobrar	245,438	440,677
	\$ 21,893,815	\$ 10,365,121

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]**Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos**

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
0-30 días	\$ 8,527,714	\$ 7,438,454
30-60 días	393,661	313,014
60-90 días	52,603	259,434
Más de 90 días	103,110	261,191
Total	\$ 9,077,088	\$ 8,272,093

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 días, representan el 1% y 3% del total del saldo al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1% y 3% del total el saldo al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

b) Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad reconoce las pérdidas crediticias esperadas ("ECL") de por vida para las cuentas por cobrar de 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 del informe, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de la cuenta por cobrar de arrendamiento operativo. El saldo al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es de \$3,308,473 (no auditado) y \$908,699, respectivamente.

c) Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 20% o \$1,775,030 (sin auditar) y el 36% o \$2,997,680, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (sin auditar) y el 6% (sin auditar) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019.

d) Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren con contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión propiedad de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años, con opciones para extender la vigencia hasta un plazo total de 20 años. Las rentas se pagan normalmente de manera mensual y se ajustan anualmente con base en los índices de inflación aplicables (índices de inflación de 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 de propiedad (daños a terceros) y el 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 derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato de arrendamiento en caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de las rentas, desocupe 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 de compra de las propiedades.

e) Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	30/09/2020 (No auditado)	31/12/2019
Antes de un año	\$ 135,801,753	\$ 135,776,309
Después de un año pero antes de 3 años	235,429,398	236,689,312
Después de tres años pero antes de 5 años	207,684,228	215,670,367
Después de 5 años	<u>100,848,257</u>	<u>113,092,864</u>
	\$ <u>679,763,636</u>	\$ <u>701,228,852</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,571	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	(18,936,025)	(9,820,254)	(18,082,696)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,947	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,699
Recompra de acciones	(11,571,114)	(5,102,226)	(9,693,665)
Saldo al 30 de septiembre de 2020	564,214,433	\$ 422,437,615	\$ 297,064,471

[800600] Notas - Lista de políticas contables

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

Políticas contables significativas

1. Declaración de cumplimiento

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

2. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

a) Costo histórico

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

b) Valor razonable

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

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

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

3. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

4. Bases de consolidación de los estados financieros

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, 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 en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso.

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
	30/09/2020	31/12/2019	
	(No auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

5. 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.

6. Activos financieros

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

7. 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

8. 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 17.

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 17. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Efectivo restringido

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

16. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. 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.

17. Costos por préstamos

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

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

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

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

18. 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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

19. Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

20. 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

21. 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.

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 son revisados en forma continua. 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 17.

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

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Costos por préstamos

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

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

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los contratos por préstamos celebrados se registran en dólares a su valor histórico en el momento de la firma del contrato, la amortización del principal se registra en el momento del pago efectivo.

Para efectos fiscales, dichos contratos están sujetos a la revaluación cambiaria al tipo de cambio de cierre de mes.

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Todos los costos de adquisición incurridos por la Entidad para la adquisición de propiedades de inversión se registran a su valor histórico aumentando el costo de las propiedades de inversión, y que posteriormente se valúan a su valor razonable.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

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

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 17.

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 17. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Contabilidad de coberturas

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Los dividendos decretados por la Asamblea general de accionistas se registran como una cuenta por pagar en la fecha del decreto, la cuenta por pagar se cancela al momento del pago efectivo.

Dicho importe decretado disminuye las Utilidades Retenidas que mantiene la Entidad.

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

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

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

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a empleados

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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 30 de septiembre de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US\$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MX) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

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

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

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

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

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.

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas

[bloque de texto]

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

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

1. Declaración de cumplimiento

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

2. Bases de preparación

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

a) Costo histórico

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

b) Valor razonable

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

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

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

3. Estados financieros intermedios condensados

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en inglés), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019.

Las políticas contables y los métodos de cómputo son consistentes con los estados financieros no auditados consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

4. Bases de consolidación de los estados financieros

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

- tiene poder sobre la inversión;
- está expuesto, o tiene los derechos, 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 en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria, según sea el caso.

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
	30/09/2020	31/12/2019	
	(No auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos aumentaron 5% durante el 3T20 a US\$ 37.48 millones, de US\$ 35.83 millones en el 3T19, mientras que los márgenes NOI y EBITDA alcanzaron 94.7% y 85.6%, respectivamente. El aumento del margen refleja un enfoque prudente de los gastos administrativos y la mejora de la cobranza que redujo la reserva de cuentas incobrables de la Compañía.

Al 30 de septiembre de 2020, el 95% de los inquilinos de Vesta han alcanzado los niveles operativos anteriores a la crisis. Además, hasta la fecha, los 43 acuerdos de diferimiento de rentas han cumplido con sus obligaciones, con la mayoría de los acuerdos recaudándose entre agosto y diciembre. Vesta ha recaudado US\$ 3.8 millones de los US\$ 5.5 millones de rentas diferidas al tercer trimestre de 2020.

Durante el trimestre, la Compañía experimentó una absorción negativa de 58,271 m² (627,221 ft²) debido al vencimiento de tres arrendamientos en la región Centro y Bajío por un total de 19,197 m² (206,635 ft²) que no fueron renovados, y dos 35,053 m² (377,304 ft²) edificios de un solo cliente recuperados por quiebra en Tijuana.

La actividad de arrendamiento para el tercer trimestre alcanzó 71,930 m² (774,252 ft²) compuesta por 9,766 m² (105,124 ft²) en nuevos contratos con clientes de logística y comercio electrónico, incluyendo EP Logistics y Mercado Libre, 19,903 m² (214,231 ft²) en crecimiento de nuevos proyectos y 42,261 m² (454,896 ft²) en renovaciones de contratos. Esto llevó a los vencimientos de 2020 y 2021 a 0.9% y 6.5% del GLA total, respectivamente.

Como resultado de la moderada actividad de arrendamiento el portafolio total, estabilizado y mismas tiendas disminuyó a 90.5%, 91.9% y 94.5%, respectivamente.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Vesta firmó un compromiso de venta para una reserva de tierra en Querétaro de 47,019 m² (506,104 ft²) por US\$ 4.5 millones con un centro de datos. La finalización de la venta está sujeta solo a la licencia de venta final de las autoridades estatales y municipales.

Durante el 3T20, Vesta firmó dos nuevos proyectos: 1) Un edificio inventario pre arrendado al 60% de 26,295 m² (283,032 ft²) en Monterrey para una operación de última milla de comercio electrónico; 2) una expansión de 4,126 m² (44,412 ft²) en Querétaro con un cliente existente. Por lo tanto, el portafolio en desarrollo de Vesta para el 3T20 finalizó con 173,535 m² (1,867,911 ft²), una inversión total esperada de US\$ 96.8 millones y arrendado al 71.9%. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es de 10.6% para los proyectos en desarrollo del 3T20.

De acuerdo con las metas de la Estrategia Nivel 3 de Vesta, el NAV por acción del 3T20 aumentó 4% a US\$ 2.39, de US\$ 2.30 en el 3T19, mientras que el FFO antes de impuestos por acción aumentó 6% año contra año, a US\$ 0.0388 al final del 3T20 de US\$ 0.0367 en el 3T19.

Clave de Cotización:	VESTA	Trimestre:	3	Año:	2020
VESTA					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

9 meses

Indicadores Financieros (millones)

3T20

3T19

Var. %

2020

2019

Var. %

Clave de Cotización:	VESTA	Trimestre:	3	Año:	2020
VESTA					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

Ingresos por arrendamiento

37.48

35.83

4.6

111.83

108.03

3.5

NOI

35.47

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

34.12

4.0

104.96

103.49

1.4

Margen NOI %

94.7%

95.2%

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

93.9%

95.8%

UAFIDA

32.09

30.22

6.2

94.22

91.74

2.7

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Margen UAFIDA %

85.6%

84.4%

84.3%

84.9%

UAFIDA Por Acción

0.0561

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.0525

6.9

0.1639

0.1570

4.4

Utilidad Integral Consolidada

35.49

12.07

na

18.91

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

85.51

na

FFO Antes de Impuestos

22.16

21.12

4.9

64.80

61.69

5.0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

FFO Antes De Impuestos Por Acción

0.0388

0.0367

5.6

0.1127

0.1056

6.8

FFO

15.53

14.72

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

5.4

53.10

31.85

66.7

FFO Por Acción

0.0272

0.0256

6.2

0.0924

Clave de Cotización: VESTA Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

0.0545

69.5

UPA

0.0621

0.0210

na

0.0329

0.1463

na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Acciones (promedio)

571.58

575.54

(0.7)

574.73

584.33

-1.6

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Los ingresos por rentas incrementaron 4.6% a US\$ 37.48 millones en el 3T20 de US\$ 35.83 millones en el 3T19. Esto se debe principalmente a nuevos contratos que generaron rentas durante el tercer trimestre de 2020.

El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incrementó 4.0% a US\$ 35.47 millones en el 3T20 comparado con US\$ 34.12 millones en el mismo periodo del año anterior. El margen NOI fue de 94.7% en el tercer trimestre de 2020, un decremento de 58 puntos base por un incremento en costos relacionados con las propiedades que generaron ingreso, resultado de un incremento en la provisión para cuentas por cobrar.

La UAFIDA incrementó 6.2% a US\$ 32.09 millones en 3T20, comparado con los US\$ 30.22 millones en el tercer trimestre de 2019. El margen de UAFIDA fue de 85.6% en el 3T20, un incremento de 126 puntos base, como resultado de la disminución de 10.3% en gastos de administración durante el trimestre debido a la revisión de presupuesto y reducción de gastos durante el remanente del año.

Los fondos de operación antes de impuestos ("FFO antes de impuestos") para el 3T20 aumentaron 4.9%, a US\$ 22.16 millones de US\$ 21.12 millones en el mismo periodo de 2019. El FFO por acción antes de impuestos fue de US\$ 0.0388 en 3T20, comparado con US\$ 0.0367 en 3T19, un incremento de 5.6%. FFO después de impuestos fue US\$ 15.53 millones en el 3T20, comparado con US\$ 14.72 millones durante 3T19. El incremento se debe a un mayor UAFIDA en 3T20.

La ganancia consolidada para el 3T20 fue de US\$ 35.49 millones, contra una ganancia de US\$ 12.07 millones en el mismo periodo del 2019. Esto se debió principalmente a menores impuestos durante 3T20.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del 30 de septiembre 2020, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 2.06 billones, un incremento de 3.5% respecto a los US\$ 1.99 billones al 31 de diciembre de 2019.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

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

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. 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 17.

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.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Al cierre del tercer trimestre de 2020 Vesta no tuvo estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias.

Dividendos pagados, acciones ordinarias

40,441,000

Dividendos pagados, otras acciones

0

Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0237

Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Evento Subsecuente

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Dividendo:

Durante la Asamblea General Ordinaria de la Compañía, los accionistas acordaron pagar un dividendo de US \$ 54.14 millones de dólares que se pagará trimestralmente al tipo de cambio de cierre del día anterior al pago. El dividendo trimestral por acción será determinado con base en las acciones en circulación en la fecha de distribución.

El 15 de octubre de 2020, Vesta pagó dividendos en efectivo para el segundo trimestre equivalente a PS \$ 0.50597 por acción ordinaria. El dividendo se pagó a través del S.D. Indeval S.A. de C.V. (INDEVAL) Institución para el Depósito de Valores, dicho importe quedó provisionado en los estados financieros del cierre del cuarto trimestre como cuenta por pagar.

Dividendo por acción

1Q20

0.56221

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

2Q20

0.53192

3Q20

0.50597

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al cierre del tercer trimestre de 2020 no hubo cambios en la composición de la Entidad.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el período actual, 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 períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)

conjunto

Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio

Modificaciones a IFRS 3

Definición de un negocio

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2020

VESTA

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Modificaciones a IAS 1 e IAS 8

Definición de materialidad

Marco Conceptual

Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas IFRS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y revisada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

IFRS 17

Contratos de seguro

Clave de Cotización:	VESTA	Trimestre:	3	Año:	2020
VESTA					Consolidado
Cantidades monetarias expresadas en Unidades					

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.