



# INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO

INFORME ANUAL 2018

# ÍNDICE

- 04** Cifras relevantes
- 06** En palabras del Director General
- 10** Somos Vesta
- 30** Estrategia
- 52** Potencial
- 62** Colaboración
- 112** Compromiso
- 148** Acerca del Informe
- 152** Índice de contenidos GRI
- 176** Información financiera



**Durante este año, nuestras operaciones fueron las más sólidas en nuestra historia. Conservamos nuestra aspiración de dar a nuestros clientes y al país una propuesta de innovación, desarrollo de la plataforma industrial y trabajo dedicado por el bienestar de México.»**

Lorenzo Dominique Berho Carranza  
DIRECTOR GENERAL

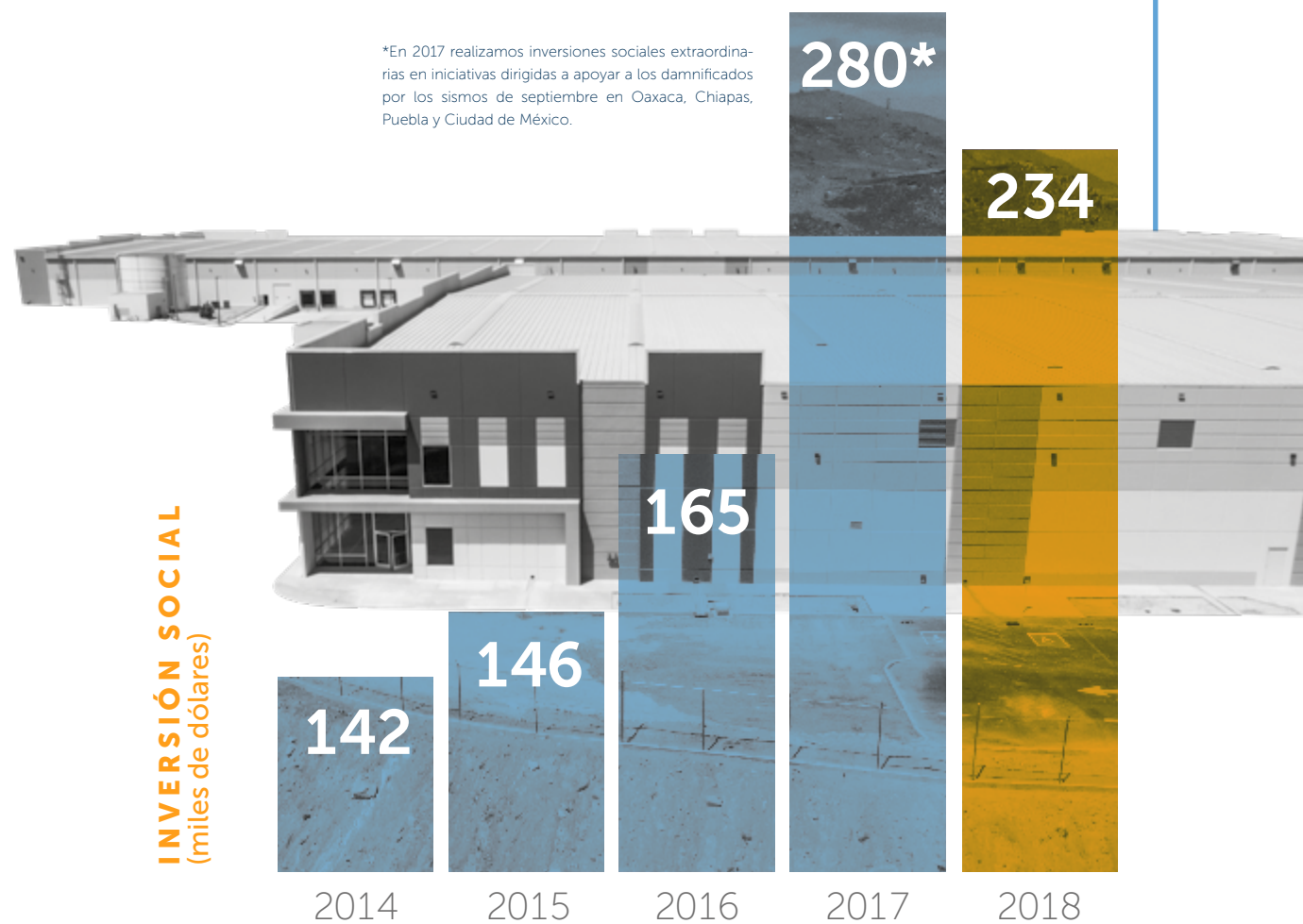
# CIFRAS RELEVANTES

## FINANCIERO

2.77 millones de m<sup>2</sup> de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

US \$128 millones en Ingresos Operativos Netos (NOI)

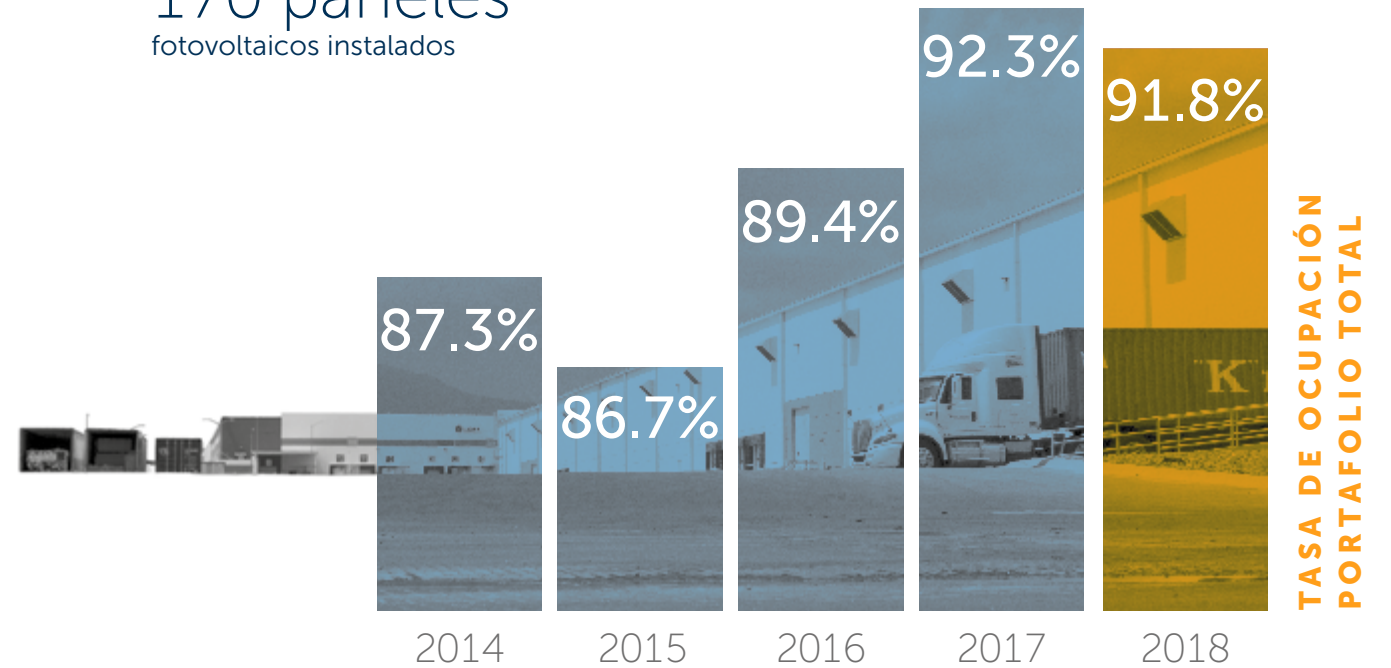
\*En 2017 realizamos inversiones sociales extraordinarias en iniciativas dirigidas a apoyar a los damnificados por los sismos de septiembre en Oaxaca, Chiapas, Puebla y Ciudad de México.



## AMBIENTAL

218 mil m<sup>2</sup> SBA con certificación LEED

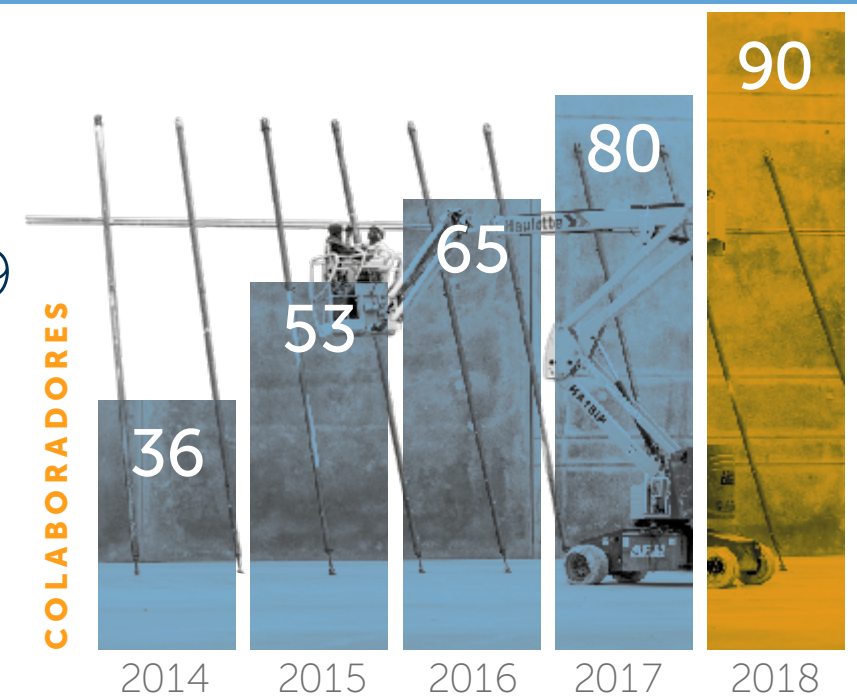
170 paneles fotovoltaicos instalados



## SOCIAL

36 horas promedio de capacitación por colaborador

US \$234,049 inversión en proyectos sociales



# EN PALABRAS DEL DIRECTOR GENERAL

102-14

2018 fue un año de celebración y transformación para Vesta. Cumplimos 20 años como organización, mismos que han estado llenos de crecimiento, éxitos y colaboración de un gran equipo; tuvimos cambios organizacionales en la Dirección, y alcanzamos importantes metas en nuestro desempeño.

Durante este año, nuestras operaciones fueron las más sólidas en nuestra historia. Tuvimos una robusta actividad de arrendamiento y renovaciones; rentamos más de 371 mil metros cuadrados, con una ocupación récord mismas tiendas de 98.2%, y crecimos nuestro portafolio más de 278 mil metros cuadrados, alcanzando 2.77 millones de metros cuadrados de superficie bruta arrendable total, contribuyendo de forma importante a la meta de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20 de duplicar el tamaño de nuestro portafolio de propiedades.

Los ingresos para 2018 superaron el rango alto de la guía anual de 20%, con un 21.2%. Asimismo, superamos nuestras guías para márgenes de ingreso operativo neto (NOI) de 95% con un 96.3% y de margen de UAFIDA de 83% con un 85.1%.

Para fortalecer el crecimiento de nuestra empresa y apegarnos a las mejores prácticas de gobierno corporativo de las grandes organizaciones del mundo, en agosto tuve el honor

**Cumplimos 20 años como organización, mismos que han estado llenos de crecimiento, éxitos y colaboración de un gran equipo.**



de tomar el liderazgo de Vesta como Director General, lo que me lleva al compromiso de seguir fortaleciendo nuestra cultura corporativa, continuar la ejecución impecable de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20 y mantener el ritmo de crecimiento después de 2020. Basados en la solidez de las acciones del pasado, seguiremos adaptándonos a las tendencias de las organizaciones modernas.

Conservamos nuestra aspiración de dar a nuestros clientes y al país una propuesta de innovación, desarrollo de la plataforma industrial y trabajo dedicado por el bienestar de México.

Como contribución a nuestro espíritu innovador, hemos creado la filial EnerVesta para proveer a nuestros clientes servicios de energía de clase mundial, facilitándoles no solo el suministro, sino también el monitoreo y control de sus consumos. Este servicio comenzará a operar en nuestro icónico parque, Vesta Park Querétaro, inaugurado este año, en donde también iniciará la operación de un nuevo sistema de humedales para el tratamiento de aguas que, gracias al uso de nuevas tecnologías, permitirá la mejor calidad posible de las aguas tratadas en nuestros parques.

El compromiso con nuestros clientes y el país se extiende a las acciones sociales, mismas que fueron reforzadas este año a través de una planeación estratégica enfocada en el impacto a las comunidades; en lo medioambiental, a la mejora de la gestión de los recursos que utilizamos; y en lo general, a alinearla al negocio de la compañía.

Expandimos nuestros programas de responsabilidad social a todas las regiones en donde tenemos presencia, con 15 proyectos y 400 voluntarios participantes, que beneficiaron a más de 2,250 niñas y niños, así como a alrededor de 1,000 docentes. Para potenciar nuestros programas, conseguimos

alianzas con nuestros socios estratégicos, quienes contribuyeron con más de 1.3 millones de pesos adicionales para estos proyectos.

Además, realizamos el primer diagnóstico de sustentabilidad de procesos y operaciones de Vesta y de sustentabilidad para oficinas, y recibimos los siguientes reconocimientos por nuestros esfuerzos de Responsabilidad Social Corporativa: mejoramos nuestras calificaciones de desempeño de GRESB, Ecovadis y CDP; nos mantenemos en el IPC Sustentable de la BMV como una de las 30 compañías líderes en sustentabilidad en México, nos reconoció el ranking de Empresas Responsables de Expansión con el tercer lugar y obtuvimos la Certificación *World Confederation of Businesses*. Asimismo, continuamos refrendando el compromiso con los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, del que somos signatarios desde 2011.

Nuestro enfoque principal sigue siendo la satisfacción de nuestros clientes y gracias a las medidas implementadas por nuestro equipo de colaboradores, este año alcanzamos una satisfacción de 90% en las encuestas aplicadas a nuestros clientes, a diferencia de un 63% del año anterior.

Para atenderlos de manera más cercana y rápida, así como para mejorar nuestros procesos internos, implementamos un nuevo sistema informático

que será la base para desarrollarnos como una organización exponencial. Asimismo, contratamos a 16 nuevos colaboradores que se unen para responder al crecimiento de nuestro portafolio y las necesidades futuras de desarrollo, así como para atender mejor los requerimientos de nuestros clientes. A fin de asegurarnos de la calidad del desempeño de nuestro equipo, completamos la primera evaluación 360° de colaboradores.

Celebramos nuestro vigésimo aniversario con colaboradores e inversionistas, y acompañamos los festejos con la publicación del libro "Innovando la Plataforma Industrial de México: *Smart Parks* para la Industria 4.0". En este, analizamos la trayectoria del país a lo largo de las revoluciones industriales, para llegar en este momento a la Industria 4.0 que ya está viva en nuestras naves a través de las operaciones de clientes que utilizan tecnología de punta.

Adicionalmente, el libro muestra nuestra propuesta de *Smart Parks*, en los que estamos trabajando para el futuro. Además de publicarlo en una edición de lujo, este se encuentra disponible en inglés y en español en Kindle, para tener una mayor difusión e invitar al sector, la academia y el gobierno a sumarse al esfuerzo de hacer de México el líder latinoamericano en esta cuarta revolución industrial.

Nuestro diferenciador a lo largo de estos años ha sido la capacidad de estar

cerca de nuestros clientes de una manera amable y eficiente. En el futuro próximo seguiremos trabajando para que nuestro sentido humano se conserve a la vez que mejoramos nuestra eficiencia.

En 2019 me comprometo a seguir con un enfoque claro en nuestro plan Vesta Visión 20/20 por un lado, y por otro, a tomar decisiones con cautela, analizar las oportunidades en mercados nuevos y en los existentes. Me siento muy orgulloso de contar con un equipo con la experiencia y la fuerza que nos permitirá seguir creciendo y manteniéndonos como líderes en el mercado.

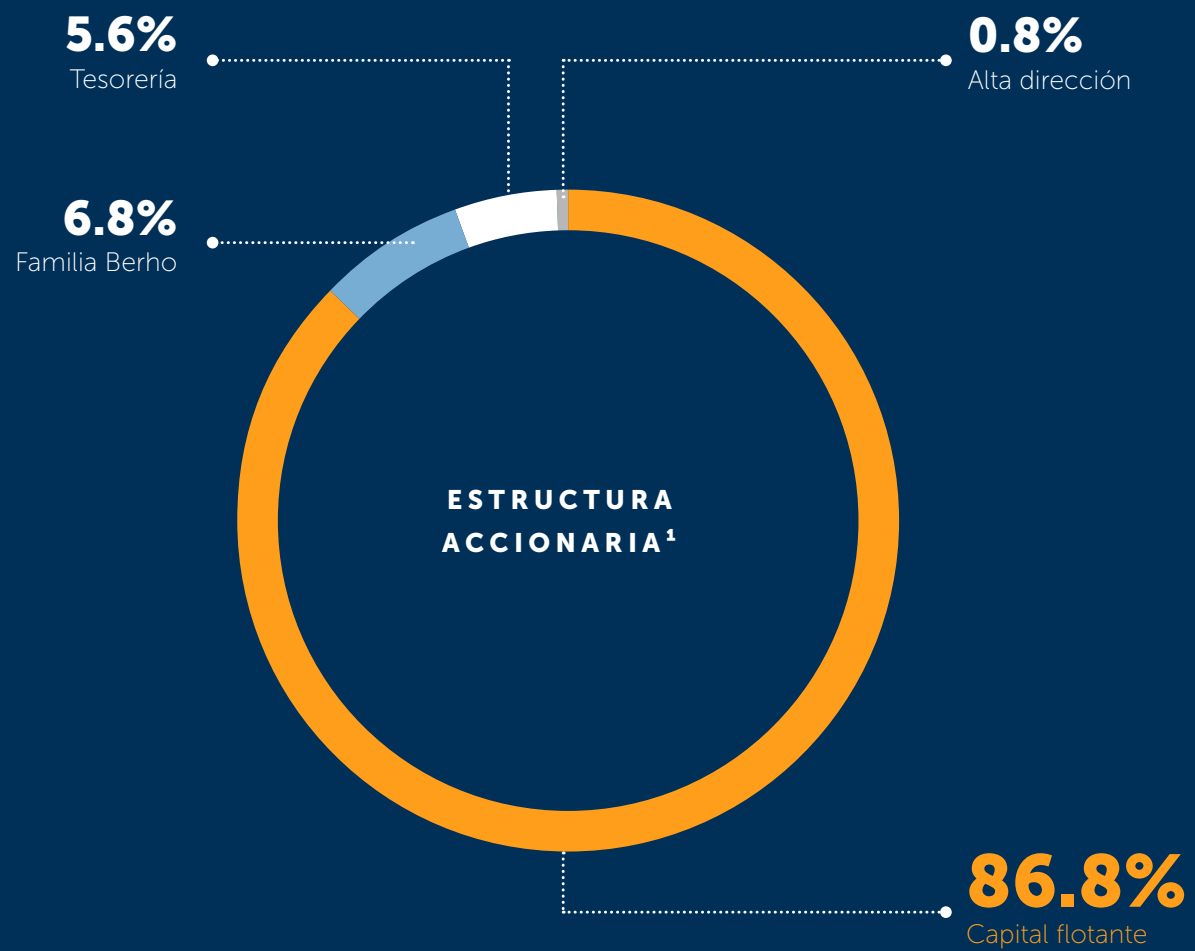
Lorenzo Dominique Berho Carranza  
**DIRECTOR GENERAL**



# SOMOS VESTA

102-16

Nuestra empresa ofrece desarrollos inmobiliarios industriales que impulsan a un gran número de empresas multinacionales de primer nivel establecidas en México. Con ubicaciones estratégicas, proveemos una plataforma segura y rentable para potenciar el crecimiento de nuestros clientes.



## MISIÓN

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

## VISIÓN

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

<sup>1</sup> El mercado accionario no incluye las acciones de la Tesorería, que son 35 millones de acciones a diciembre de 2018. Los porcentajes de las acciones de la familia Berho y de los ejecutivos de la empresa son al 30 de marzo de 2019.

<sup>1</sup> Al 13 de marzo de 2019. Asamblea General Ordinaria de Accionistas.



# PRODUCTOS

102-2



Ofrecemos parques y edificios industriales dedicados a la manufactura ligera y logística que responden a las necesidades de nuestros clientes.

Entre las características más destacadas de nuestros desarrollos inmobiliarios se encuentran el diseño y construcción de espacios para todo tipo de industria, para uso estándar o especializado y con características logísticas que facilitan la conexión de nuestros clientes con su cadena de suministro.

Todos nuestros desarrollos inmobiliarios se ubican en las regiones industriales más dinámicas de México para potencializar el crecimiento de nuestros clientes.

Los edificios BTS cuentan con la opción de Certificación LEED.

Colocamos paneles fotovoltaicos en nuestros parques.

Todos nuestros edificios son libres de PCU y asbesto.

Construimos conforme a nuestro Manual de Construcción Sustentable.





### PARQUES INDUSTRIALES Y EDIFICIOS INVENTARIO (MULTI-TENANT)

Diseñados para generar una mayor fluidez de tránsito al interior y contruidos bajo especificaciones estándar de la industria, ideales para las industrias de manufactura y logística, y que pueden ser compartidos por dos o más inquilinos.

### PARQUES A LA MEDIDA (PARK TO SUIT®)

Ideales para las industrias aeroespacial, automotriz, logística y electrónica. Son diseñados y contruidos a la medida de las necesidades de nuestros clientes bajo dos modalidades: como *clusters*, donde se pueden integrar miembros de una cadena de suministro y como parque de proveedores, para empresas de una misma industria que surten a un integrador.

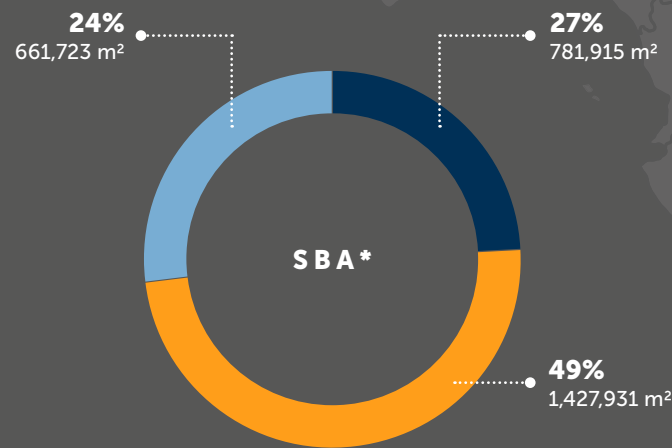
### EDIFICIOS A LA MEDIDA (BUILD-TO-SUIT®)

Participamos en el proceso de diseño del edificio y contribuimos con sugerencias siguiendo los mejores estándares internacionales y las tendencias de eco-eficiencia de la industria para crear instalaciones adecuadas a las necesidades específicas de cada cliente.

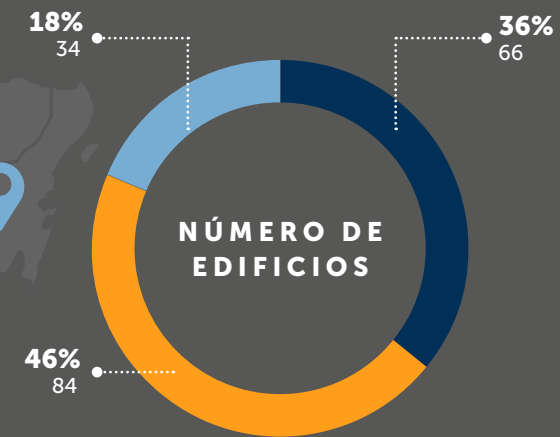
# PRESENCIA

102-4, 102-6

Nuestras instalaciones están distribuidas estratégicamente en gran parte del territorio mexicano. Dividimos nuestra operación en tres regiones: Norte, Bajío y Centro, en donde ofrecemos 2,774,789 m<sup>2</sup> de SBA\* distribuidos en 184 edificios industriales y cinco construcciones en desarrollo.



\*Superficie Bruta Arrendable



## NORTE

BAJA CALIFORNIA  
CHIHUAHUA  
SINALOA  
TAMAULIPAS

**781,915**  
superficie m<sup>2</sup>

**66** EDIFICIOS

**2** EDIFICIOS  
en desarrollo

**61** CLIENTES

**21.70** HECTÁREAS  
de reserva territorial

## BAJÍO

AGUASCALIENTES  
GUANAJUATO  
JALISCO  
QUERÉTARO  
SAN LUIS POTOSÍ

**1,427,931**  
superficie m<sup>2</sup>

**84** EDIFICIOS

**3** EDIFICIOS  
en desarrollo

**77** CLIENTES

**314.91** HECTÁREAS  
de reserva territorial

## CENTRO

ESTADO DE MÉXICO  
PUEBLA  
QUINTANA ROO  
TLAXCALA  
VERACRUZ

**661,723**  
superficie m<sup>2</sup>

**34** EDIFICIOS

**34** CLIENTES

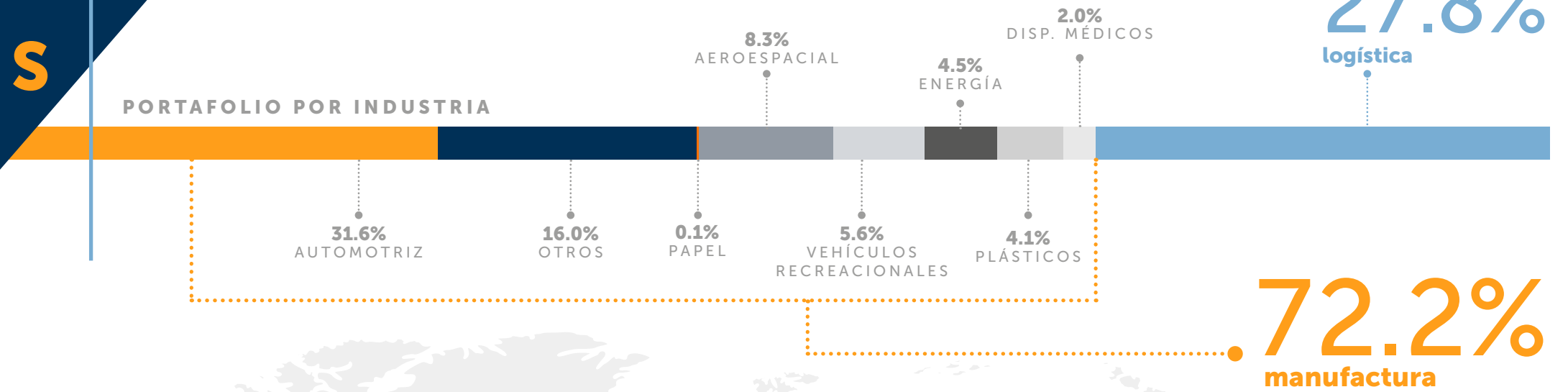
**11.36** HECTÁREAS  
de reserva territorial

# CLIENTES

102-6, 102-43, 102-44

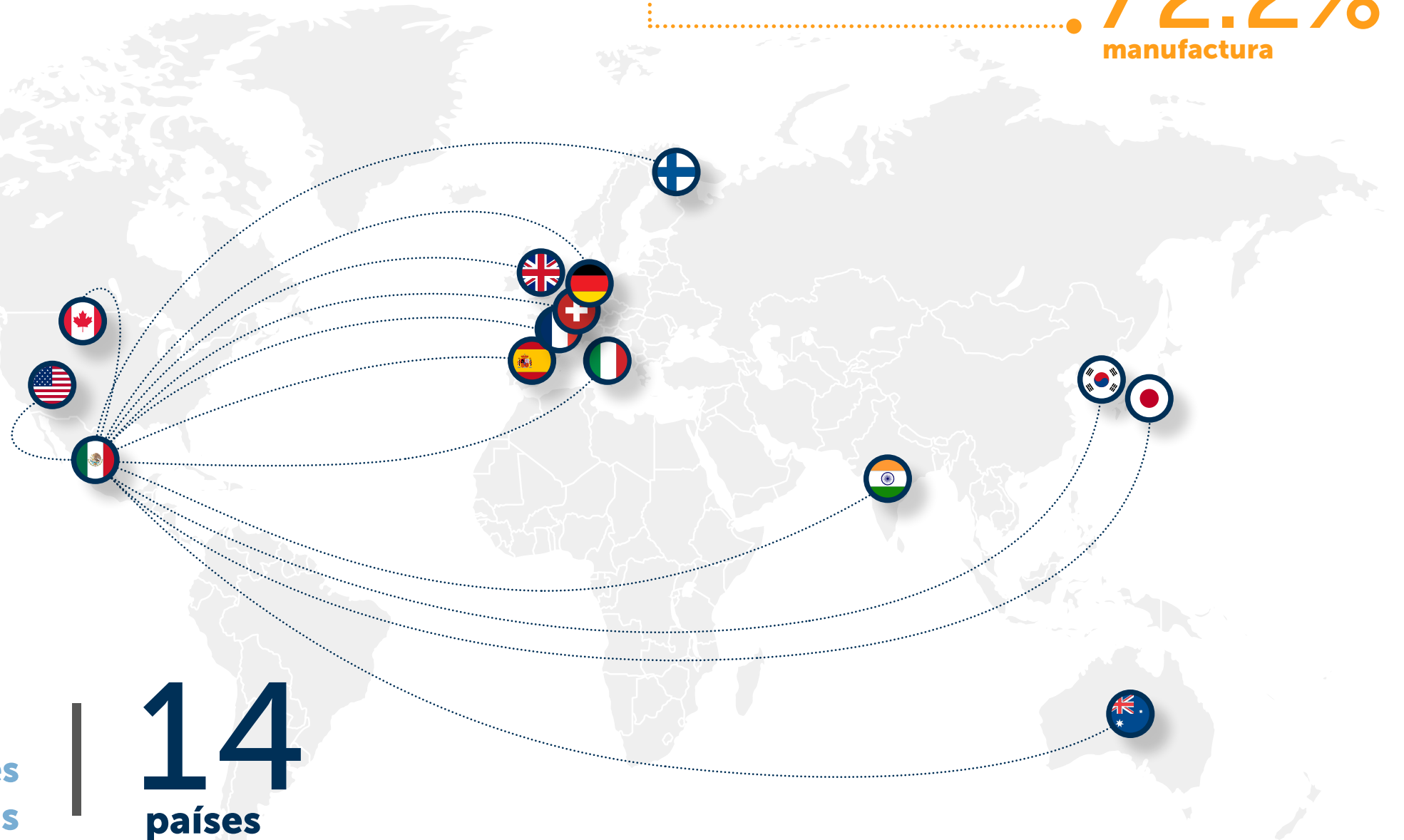
17 ALANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS

## PORTAFOLIO POR INDUSTRIA



En 2018 nuestra tasa de retención incrementó a 95%, comparado con 91% en 2017.

Trabajamos de la mano de nuestros clientes potencializando la rentabilidad de sus negocios y el nuestro, bajo un mismo compromiso: generar desarrollo económico y sustentable en México.























**172**  
clientes

**9** sectores  
industriales

**14**  
países

# NUESTROS PRINCIPALES CLIENTES



										
PAÍS ORIGEN DEL CAPITAL										
%SBA	6.5%	4.5%	4.0%	3.9%	3.7%	2.5%	2.2%	1.8%	1.8%	1.7%
VENCIMIENTO DEL CONTRATO (años)	6	9	10	6	7	4	7	6	5	6
RATING DE CRÉDITO	AA	N/A	N/A	A-	B	BB-	N/A	A	BB-	N/A

# 90%

de nivel de satisfacción de nuestros clientes en 2018

# 81%

de respuesta de nuestros clientes

En nuestro equipo contamos con profesionales que administran y operan nuestros parques en donde se ubican, ya que es nuestra prioridad que los clientes estén siempre satisfechos. Nuestros inquilinos están en continua comunicación con el área de *Asset Management* y adicionalmente cada año aplicamos una **Encuesta de Satisfacción Comercial** con la que buscamos conocer y evaluar el nivel de percepción de calidad, el diseño de los inmuebles, así como nuestro servicio y capacidad de respuesta. Ante las inquietudes de los clientes se generan planes de acción para atenderlas.

**64% de nuestros clientes consideran que la calidad del inmueble que ocupan es buena o excelente**

#### ENCUESTA DE SATISFACCIÓN COMERCIAL

- La amabilidad de nuestro personal es el componente más alto de satisfacción del cliente.
- La eficiencia y rapidez de respuesta es uno de nuestros mayores retos.



# CADENA DE VALOR

102-9, 308-1, 414-1, 414-2



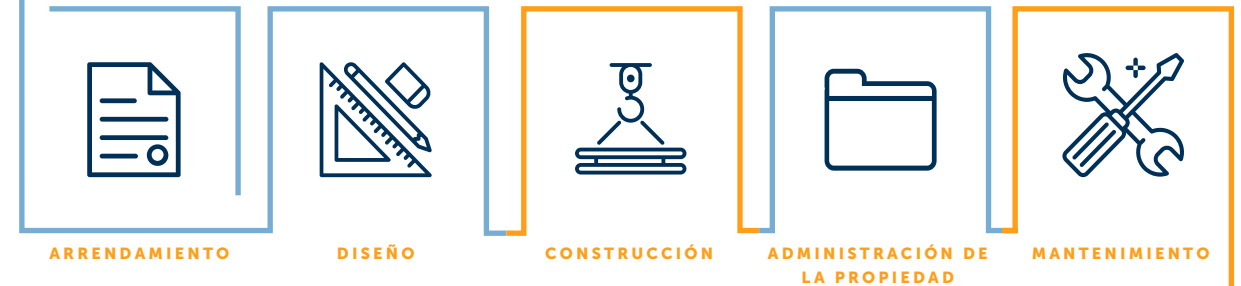
**En 2018 evaluamos con criterios ambientales y sociales al 100% de los nuevos proveedores.**

En Vesta trabajamos en conjunto con proveedores de servicios y contratistas especializados para concretar el desarrollo de nuestras naves y parques.



## NUESTRAS PRINCIPALES COMPETENCIAS

Enfocamos nuestros esfuerzos en crear inteligencia comercial que nos permita anticipar el desarrollo estratégico de inmuebles atractivos para nuevas industrias y alcanzar así el crecimiento que proyectamos a futuro.



## SERVICIOS EXTERNALIZADOS

Trabajamos en conjunto con empresas expertas en diseño, construcción y mantenimiento para asegurar así la mejor opción de desarrollo inmobiliario que cumpla con las métricas de costos y tiempos establecidos de nuestros proyectos. Buscamos especialistas que nos apoyan en la gestión de los permisos y trámites legales. Una vez que el edificio es terminado, el mantenimiento lo proveen diferentes contratistas, bajo la gestión y supervisión del equipo de *Asset Management*.



Elegimos a nuestros contratistas bajo un proceso de licitación mediante el cual nos aseguramos que cuentan con las opciones más innovadoras, eficientes y funcionales para cada uno de los desarrollos. El proceso de licitación es evaluado por el Comité de Asignación quien considera, entre otras cosas, la factibilidad y el flujo financiero, calidad, experiencia, reputación, sustentabilidad, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzada y entrega puntual de los desarrollos. Una vez que se selecciona al proveedor se monitorea el cumplimiento de las condiciones acordadas.

Para todos los proyectos de construcción nuestros proveedores deben apearse al **Programa de Seguridad Laboral** para el que deben entregar reportes periódicos de seguridad en obra, los cuales son supervisados por nuestro *Project Manager*. También revisamos y supervisamos que todos los trabajadores de la obra estén incorporados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) de acuerdo con la legislación. En 2018 no hubo incidentes patronales con proveedores ni medidas tomadas.

Evaluamos al 100% de nuestros nuevos proveedores de acuerdo con criterios ambientales y sociales para detectar fallas, aciertos y áreas de oportunidad.

# 57%

**de nuestros principales proveedores participaron en la Encuesta de Satisfacción.**

Realizamos una **Encuesta de Satisfacción de Proveedores** en la que obtuvimos un porcentaje de participación del 57%, y cuyos principales resultados fueron:

- 100% está satisfecho con la relación con Vesta.
- 90% considera que contamos con personal calificado para dar soluciones efectivas.
- 73% piensa que interactuamos de forma rápida y oportuna.
- 80% considera que cumplimos con los contratos correctamente.
- 93% considera que somos amables y eficaces.
- 90% considera que somos flexibles.

En Vesta seguiremos trabajando en la construcción de una cadena de valor sustentable que genere resultados para todos los involucrados.





# ESTRATEGIA

Con 20 años de experiencia buscamos posicionar a nuestro sector para apoyar el liderazgo del país en la Industria 4.0. Trabajamos innovando la plataforma industrial de México, desarrollando y proporcionando los mejores espacios industriales para las empresas más vanguardistas.





«**Cuando constituimos Vesta sabíamos que México requería de parques y naves industriales de primer nivel para recibir a las empresas que se instalaran en nuestro país por las ventajas competitivas que ofrece.»**

**Lorenzo Berho**  
PRESIDENTE DEL CONSEJO  
DE ADMINISTRACIÓN

# 20

## ANIVERSARIO DE VESTA

**Estos son nuestros primeros 20 años y tenemos el firme objetivo de seguir trabajando para construir un futuro brillante.**

Más allá de ser un recuento de la historia de Vesta, este libro explora una visión de México bajo los diferentes momentos de evolución industrial que han sucedido a lo largo de la historia, haciendo hincapié en la 4ª revolución industrial.

Para el sector de bienes raíces, el cambio de la 4ª revolución industrial implica una mayor demanda de espacio industrial inteligente, cercanía a los centros de consumo, espacios que atiendan las necesidades del comercio electrónico y una arquitectura industrial diferente, tendencias que en Vesta ya estamos aplicando.

En 2018 celebramos el vigésimo aniversario de Vesta gracias a la confianza de nuestros clientes e inversionistas, así como al esfuerzo y dedicación de nuestros colaboradores.

Decidimos celebrar este año especial de una forma distinta, en el Castillo de Chapultepec, escenario de importantes momentos históricos de nuestro país, en donde presentamos nuestro libro conmemorativo "Innovando la Plataforma Industrial de México: *Smart Parks para la Industria 4.0*".

En nuestros desarrollos los clientes trabajan digitalmente, conectados con el resto de su operación global, usando sistemas de vanguardia y diseñando procesos de eficiencia, basados en tecnología de punta.



# VESTA VISIÓN 20/20

102-16

**POTENCIAR  
NUESTRAS  
ACCIONES EN  
RESPONSABILIDAD  
SOCIAL  
CORPORATIVA Y  
DE GESTIÓN DE  
RIESGOS.**

**DPLICAR  
EL TAMAÑO  
DE NUESTRO  
PORTAFOLIO DE  
PROPIEDADES.**

**INCREMENTAR  
LA INVERSIÓN EN  
EL DESARROLLO  
DEL ACTIVO MÁS  
IMPORTANTE:  
NUESTRO CAPITAL  
HUMANO.**

# COMPONENTES VESTA VISIÓN 20/20

## NEGOCIO

- Enfoque en los mercados y geografías más dinámicas en México.
- Gobierno corporativo.

## INVERSIONISTAS

- Retorno a la inversión.
- Crecimiento.
- Ingreso neto de operación.

## CIUDADANÍA CORPORATIVA

- Manejo del riesgo.
- Transparencia.
- Medio ambiente.
- Comunidad.
- Reputación.
- Derechos humanos.

## EMPLEADOS

- Seguridad laboral.
- Atracción y retención de talento.
- Capacitación y desarrollo.

## SOCIOS DEL SECTOR/ INTERMEDIARIOS

- Canales comerciales clave.
- Relaciones sólidas.

## AUTORIDADES LOCALES

- Relación sólida.
- Relación a largo plazo.
- Desarrollo económico y social.
- Desarrollo local.

## PRODUCTO

- Edificios clase "A".
- Estándares más estrictos en eco-eficiencias.
- Edificios certificados.

## CLIENTES/ CONSUMIDORES

- Atraer jugadores globales en industrias clave.
- Capturar el crecimiento de clientes actuales.
- Relaciones a largo plazo.

## PROVEEDORES/ CONTRATISTAS

- Continuación del negocio.
- Socios de negocio.
- Trato justo y equitativo.



## Innovando la plataforma industrial de México.

Innovar es el fundamento de nuestra filosofía INNOVESTING, por lo que invertir en innovación es una prioridad para nosotros.

1

Construir una plataforma industrial consolidada, moderna e inteligente, que pueda recibir a las empresas más vanguardistas del mundo, es nuestra ambición de trabajo y razón de ser.

2

México es nuestra inspiración y el país por cuyo éxito trabajamos con ahínco.

3

### PROPÓSITO DE TRANSFORMACIÓN MASIVA

La Vesta Visión 20/20, aunado a nuestro Propósito de Transformación Masiva (*Massive Transformative Purpose*, MTP) nos impulsan para convertirnos en líderes de la industria inmobiliaria en México.

# VESTA VISIÓN 20/25

Cada vez estamos más cerca de alcanzar nuestra Vesta Visión 20/20, razón por la cual estamos proyectando los siguientes pasos a mediano plazo considerando las tendencias económicas, tecnológicas y sociales del futuro próximo, que nos permitirán seguir ofreciendo a nuestros clientes excelencia en el desarrollo inmobiliario industrial.

Al respecto, dentro de nuestras naves ya se están aplicando adelantos de la Industria 4.0 en los ámbitos de inteligencia artificial, robótica y tecnología sustentable, por ello, estamos trabajando para contar en el futuro con *Smart Parks* que sigan apoyando las innovaciones de nuestros clientes.



# MATERIALIDAD

102-21, 102-46, 102-47

ALMACÉN DE PRODUCTOS QUÍMICOS

Con el objetivo de conocer cuáles son los temas que más impactan nuestra operación, rentabilidad, posición en el mercado, reputación y creación de valor para los grupos de interés de la compañía, en 2018 actualizamos el ejercicio de materialidad realizado en 2017 con base en la metodología propuesta por *Global Reporting Initiative (GRI)*<sup>2</sup>.

La materialidad es el ejercicio mediante el cual, se definen los temas económicos, sociales y ambientales más relevantes para las industrias y, por ende, para las empresas. Por tal motivo, en 2017 llevamos a cabo un proceso exhaustivo de consulta a grupos de interés, tanto internos como externos, sobre aquello que más repercute en su relación con Vesta, así como los temas que más impactan a lo largo de nuestra operación.

Sin embargo, derivado del dinamismo del mercado, de los cambios macroeconómicos y la situación de nuestro país, en 2018 llevamos a cabo una actualización de este ejercicio para identificar aquellos temas que teníamos que incluir para complementar nuestras iniciativas de sustentabilidad.

Para dicha actualización se realizó un análisis comparativo de empresas que pertenecen a la industria y que tienen un amplio reconocimiento en México o en el extranjero; asimismo, se consultaron iniciativas internacionales y temas que han sido incorporados a diferentes instancias, por las cuales somos evaluados en materia ambiental, social y económi-

ca. Por último, se consultó la opinión de los directivos de Vesta, y de esta manera se complementó el ejercicio de materialidad con una visión más estratégica del negocio.

Con base en esta información, se hizo un análisis comparativo con los temas materiales del ejercicio 2017, siguiendo las recomendaciones del *Global Reporting Initiative*, y donde finalmente, se llevó a cabo un proceso de priorización de acuerdo con su impacto en Vesta.

Los temas por incorporar en la materialidad de Vesta son:

- Riesgos climáticos.
- Resiliencia.
- Disponibilidad de recursos: energía y agua.
- Eficiencia en inmuebles y diseños flexibles.
- Gestión del portafolio.

<sup>2</sup> La metodología del *Global Reporting Initiative (GRI)* consiste en identificar, priorizar y validar los temas que más impactan a la organización.

Estos temas se integran a los identificados anteriormente:

- Ética y legalidad.
- Satisfacción del cliente.
- Desempeño económico.
- Beneficios sociales para empleados.
- Seguridad de la información.
- Gestión de la energía y agua.
- Continuidad del negocio y gestión de riesgos.
- Cumplimiento de normativa ambiental.
- Promoción de los Derechos Humanos.
- Gestión de riesgos ante desastres naturales.
- Seguridad y salud ocupacional.
- Diversidad.
- Reducción de emisiones.
- Certificación de edificios.

Para atender los temas materiales, durante 2018 realizamos las siguientes acciones e iniciativas:

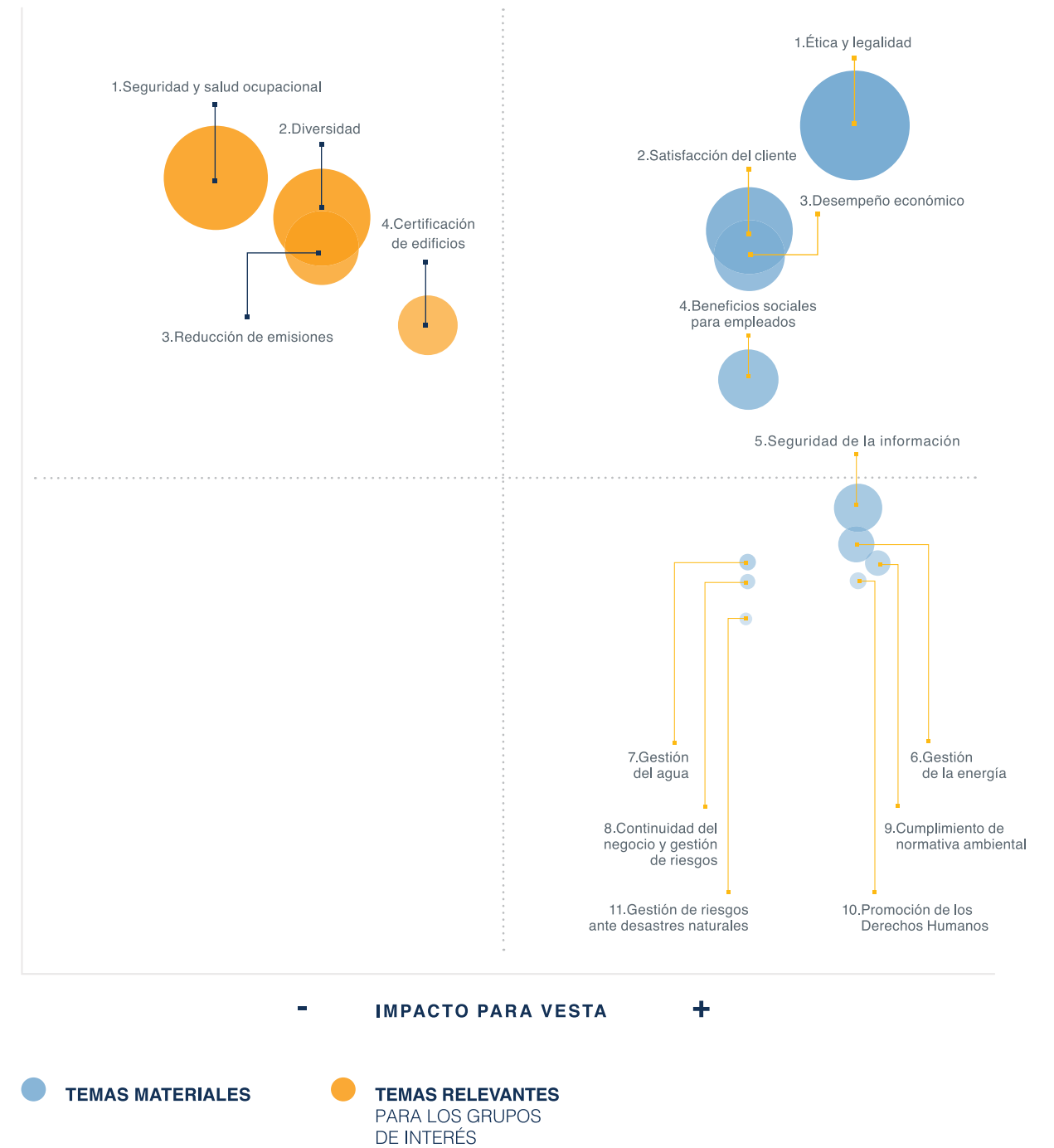
- Actualización del código de ética.
- Evaluación 360º a ejecutivos y definición de un modelo de competencias.
- Llevamos a cabo una reestructura organizacional a nivel alta dirección.

- Realizamos un diagnóstico de riesgos.
- Adquirimos estratégicamente terrenos para fortalecer nuestro crecimiento.
- Aplicamos encuestas a clientes.
- Iniciamos un diagnóstico integral en temas ambientales.

Con estas acciones buscamos incorporar aquellos asuntos que son de gran relevancia tanto para Vesta, como para nuestros grupos de interés, integrando continuamente procesos innovadores que nos permitan mantenernos a la vanguardia en la industria.

En este informe cumplimos con los principios recomendados por el *Global Reporting Initiative*: inclusión de grupos de interés, contexto de sustentabilidad, materialidad y exhaustividad de los temas materiales.

+ RELEVANCIA PARA LOS GRUPOS DE INTERÉS





# SUSTENTABILIDAD

102-19, 102-20

Para nosotros sustentabilidad significa contribuir a la competitividad de nuestros clientes y al bienestar de la sociedad, minimizando el impacto ambiental de nuestros desarrollos.

Para integrar los aspectos sociales y ambientales a las necesidades de crecimiento de nuestros clientes y negocio, implementamos un proceso que nos permite gestionarlos de forma integral.

Durante 2018 realizamos un análisis y un diagnóstico en ambos temas para enfocar nuestros recursos a los puntos materiales de mayor impacto para nuestra compañía y la comunidad.



El diagnóstico ambiental que realizamos en todas las instalaciones de Vesta nos permitió analizar la forma en que gestionamos la información, los indicadores ambientales y las acciones que debemos de emprender para mejorar nuestro desempeño en este aspecto.

Contamos con una **Política Corporativa de Responsabilidad Social y Sustentabilidad**<sup>3</sup>, documento que define los principios básicos bajo los que se deben operar las prácticas de responsabilidad social y sustentabilidad en todas las instalaciones de Vesta.

Estas prácticas son planeadas, ejecutadas y monitoreadas por la Gerencia de Sustentabilidad, mientras que su cumplimiento es verificado por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA), quien también se encarga de determinar el plan de sustentabilidad.

Garantizamos que las iniciativas que implementamos generan valor social y ambiental porque todas siguen tres líneas estratégicas fundamentales:

**1. Integridad y gobernanza.** Para nosotros significa **comportarnos de manera honrada, responsable con respeto y disciplina**, siendo congruentes entre lo que decimos y hacemos. Para ello, realizamos acciones como: evaluación y capacitación en temas de gobierno corporativo, derechos humanos y prácticas laborales a nuestros principales grupos de interés; además, contamos con una línea de denuncia, administrada por un tercero, para la resolución de conflictos y un Comité de Ética, entre otras acciones.

**2. Medio ambiente.** Tenemos el compromiso de **reducir el impacto ambiental** tanto de nuestros desarrollos como de las operaciones, en beneficio de nuestros inquilinos, la industria de bienes raíces industriales y la sociedad en donde operamos. Lo realizamos a través de diversas acciones como: medición y reducción de consumos de agua y energía, promoción de la reutilización y/o reciclaje de residuos, desarrollo de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y reducción del impacto ecológico de nuestros desarrollos impulsando prácticas de mejora continua en los inmuebles.

**3. Ciudadanía responsable.** Nos reconocemos como parte de las comunidades en las que operamos, razón por la cual a través de **proyectos de colaboración buscamos crear un diálogo con nuestros grupos de interés, reconociendo las necesidades locales como posibilidades de desarrollo**, complementando los proyectos con criterios fundamentales de derechos humanos, desarrollo, inclusión y equidad de género, entre otros temas. Asimismo, nuestros colaboradores son una parte fundamental de este pilar, siendo considerados como uno de nuestros principales activos.

<sup>3</sup> Consulta la Política Corporativa de Responsabilidad Social y Sustentabilidad en: [https://www.vesta.com.mx/sustentabilidad/nuestras\\_politicas](https://www.vesta.com.mx/sustentabilidad/nuestras_politicas)

# CALIDAD, SEGURIDAD Y RESILIENCIA

La calidad es un requisito esencial para garantizar la satisfacción de nuestros grupos de interés (inversionistas, clientes, ambiente y sociedad) al ofrecerles atención personalizada, mitigar riesgos que pudieran ocurrir en los parques y capitalizar los recursos para ser eficientes.

Nuestra **Política de Calidad** junto con el **Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001:2015** son los elementos que respaldan todas nuestras operaciones.

## SISTEMA DE GESTIÓN DE CALIDAD ISO 9001:2015

Establecer el contexto, definir las partes interesadas relevantes y el alcance de SGC



La seguridad es otro requisito clave para que nuestros inquilinos puedan desempeñar sus actividades sin ningún contratiempo, salvaguardando su integridad física y bienestar.

Por medio de la **Política de Seguridad Patrimonial** promovemos una cultura de prevención que protege el patrimonio vinculado a nuestros edificios, naves y parques industriales, incluyendo personas, activos, información, procesos y la comunidad.

En línea con la cultura de prevención y conscientes de la existencia de tendencias globales que amenazan la permanencia de nuestros activos, como el cambio climático y demográfico, la transformación digital, los desastres naturales y la escasez de recursos, entre otras, estamos trabajando en fortalecer la resiliencia de nuestros desarrollos.

Nuestros inversionistas buscan rendimientos estables a mediano y largo plazo, por esta razón, en Vesta reconocemos que ser una compañía de bienes raíces resiliente significa tener la capacidad de identificar riesgos y oportunidades para mitigarlos y/o adaptarse, así como para responder con rapidez y eficacia a los retos que se puedan presentar. En conjunto con nuestros grupos de interés y cadena de suministro nos estamos preparando para enfrentar estos cambios con inteligencia, estrategia y utilizando las herramientas de gestión en temas ESG (ambientales, sociales y de gobierno corporativo) para lograrlo.



# POTENCIAL

Nuestra visión de duplicar el tamaño de nuestro portafolio es un reto que enfrentamos con dinamismo e innovación para continuar siendo una empresa de excelencia en el desarrollo inmobiliario industrial. Es por ello que trabajamos enfocados hacia el futuro para exceder las expectativas de nuestros clientes, así como para brindarles espacios sustentables que estén a la altura de sus necesidades.

# CRECIMIENTO

102-7

En Vesta continuamente estamos en búsqueda de las ubicaciones más estratégicas de México para encontrar los espacios ideales que nos ofrezcan la capacidad necesaria para atender a nuestros clientes.

## VESTA PARK QUERÉTARO 100 hectáreas

Este nuevo parque es un ícono en proporciones e innovación. En este desarrollo se pueden construir hasta 22 edificios, con un SBA desde 6,000 m<sup>2</sup> hasta macroproyectos de 100,000 m<sup>2</sup>.

Hasta ahora cuenta con dos edificios inventario, uno de 23,700 m<sup>2</sup> y otro de 30,000 m<sup>2</sup> expandible hasta 70,000 m<sup>2</sup>. En este parque estamos construyendo nuestras nue-

vas oficinas regionales y se cuenta con la infraestructura de EnerVesta, así como con el nuevo sistema de tratamiento de aguas de humedales con tecnología de punta. Además, hay dos kilómetros lineales de jardinería y andadores para promover el uso de bicicletas dentro del parque, entre otros servicios que lo hacen único en la región.

## VESTA PARK JUÁREZ SUR 15 hectáreas

Ciudad Juárez se ha caracterizado por su excelente mano de obra calificada y su privilegiada ubicación en la frontera con Estados Unidos, lo que lo convierte en un destino muy atractivo para invertir. Nuestro parque cuenta con una robusta infraestructura para recibir a las mejores empresas. En Vesta Park Juárez Sur se están desarrollando cinco edificios con un SBA de 65,706 m<sup>2</sup>.

## VESTA PARK LAGOESTE 5.2 hectáreas

A solo 20 minutos de la frontera vía Otay, Vesta Park Lagoeste tiene dos edificios que suman una SBA total de 51,324 m<sup>2</sup>. Ambos fueron rentados antes de ser terminados, confirmando la demanda dinámica por espacios de clase mundial en Tijuana.

INAUGURACIONES  
**2018**

## VESTA PARK PUEBLA I 12.1 hectáreas

Un parque con excelente ubicación y conectividad, ideal para las proveedoras automotrices por su cercanía al aeropuerto y a las plantas de Volkswagen y Audi. Cuenta con tres edificios y uno por desarrollarse.

## RESULTADOS 2018

Nuestros resultados anuales son muy alentadores para Vesta y para nuestros inversionistas. En 2018 la tasa de ocupación anual estabilizada incrementó a un récord de 97.2%, esto es, un aumento de 190 puntos base en comparación con 95.3% del año anterior. Nuestra SBA estabilizada también aumentó a 2.6 millones de m<sup>2</sup>, un incremento de 9% en comparación con 2.3 millones de m<sup>2</sup> en 2017.

Este año renovamos 266.6 mil m<sup>2</sup> de cartera y firmamos nuevos contratos de arrendamiento por 203.7 mil m<sup>2</sup>, con lo que alcanzamos una actividad de arrendamiento total de 470.4 mil m<sup>2</sup>, un decremento del 12% en comparación con los 534.8 mil m<sup>2</sup> de la actividad total de arrendamiento de 2017.

Las renovaciones anticipadas nos ayudaron a alcanzar el mejor vencimiento promedio de arrendamiento en la industria, 5.3 años, con muy pocos arrendamientos que alcanzan su vencimiento en los próximos dos años, lo cual aceleró el crecimiento de nuestras principales métricas financieras.



# MÉTRICAS DE PORTAFOLIO

## MÉTRICAS 2018

**91.8%** portafolio total

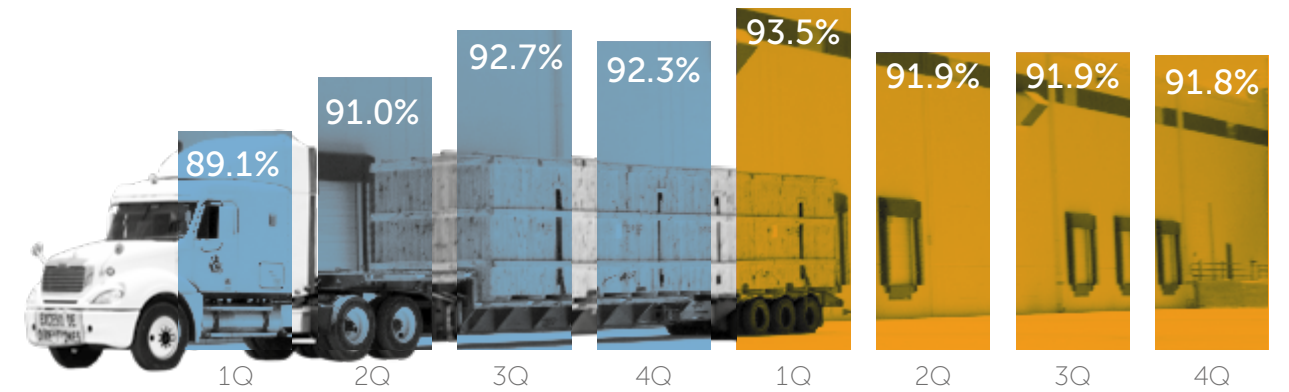
**97.2%** portafolio estabilizado

**98.2%** portafolio mismas tiendas

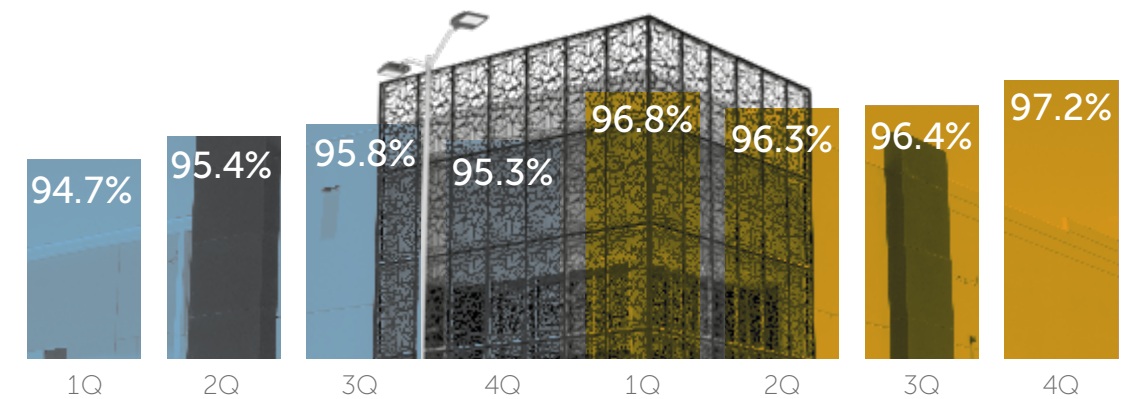
Reportamos el desempeño de nuestro portafolio siguiendo las prácticas de mercado de *National Association of Real Estate Investment Trusts®* (NAREIT®).

Consideramos como **portafolio total** a las propiedades ocupadas, incluyendo su desarrollo, redesarrollo, estabilizado y propiedades a la venta. El **portafolio estabilizado comprende** a las propiedades que han alcanzado el 80% de ocupación o que se han entregado en el curso del primer año posterior a su construcción, considerando lo que haya ocurrido primero. **Portafolio mismas tiendas**, por su parte, son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) durante dos periodos comparables.

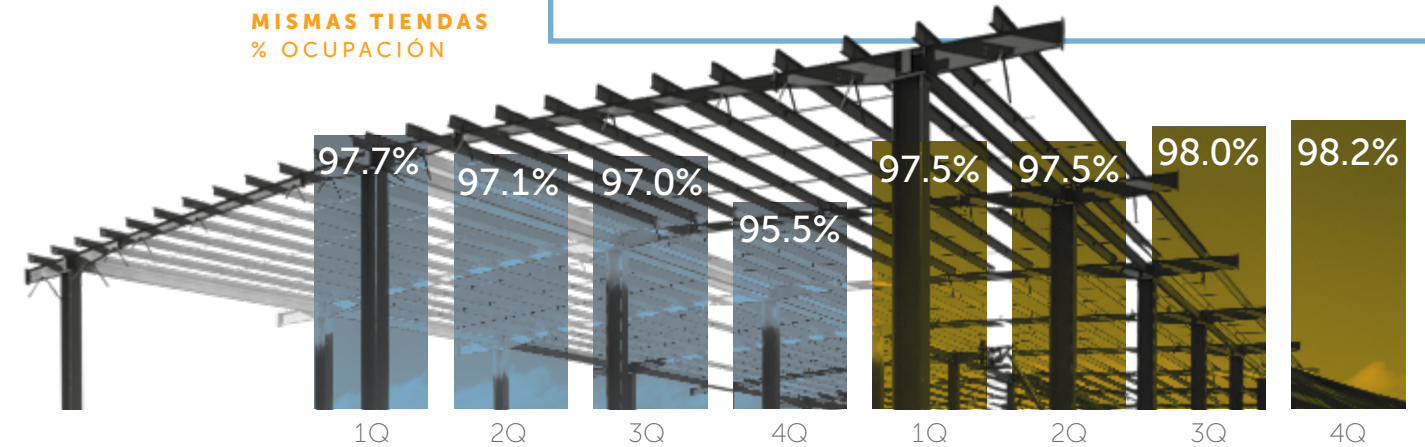
PORTAFOLIO TOTAL  
% OCUPACIÓN



PORTAFOLIO ESTABILIZADO  
% OCUPACIÓN



MISMAS TIENDAS  
% OCUPACIÓN



■ 2017 ■ 2018

# VALOR ECONÓMICO

103-1, 103-2, 103-3, 201-1

CONCEPTO		2017		2018	
		(+)	(-)	(+)	(-)
VALOR ECONÓMICO DIRECTO GENERADO (VEG)	Ingreso por arrendamiento	\$106,255,940		\$128,393,401	
	Reembolsable	\$3,171,342		\$4,275,865	
	<b>VEG</b>	<b>\$109,427,282</b>		<b>\$132,669,266</b>	
	Gastos de operación de propiedades		\$4,993,091		\$5,676,700
	Beneficios directos a empleados		\$9,293,945		\$10,741,708
	Gastos de administración		\$1,405,885		\$1,815,748
VALOR ECONÓMICO DISTRIBUIDO (VED)	Gastos legales y de auditoría		\$1,282,256		\$1,957,828
	Mercadotecnia		\$1,328,200		\$1,020,523
	Otros		\$9		-
	Gastos de valuación a propiedades		\$359,832		\$448,965
	Emisión de acciones indirectas		\$209,168		\$109,592
	<b>VED</b>		<b>\$18,872,386</b>		<b>\$21,771,064</b>
VALOR ECONÓMICO RETENIDO	Valor económico generado (-)		\$90,554,896		\$110,898,202
	Valor económico distribuido				

Cantidades en dólares.

Los resultados, tanto económicos como de crecimiento en infraestructura de nuestros desarrollos, muestran el impulso que hemos dado a nuestra compañía en los últimos años mediante la toma de decisiones estratégicas y un liderazgo siempre atento a las nuevas tendencias del mercado. De esta forma damos a nuestros inversionistas la certeza de ser una empresa en crecimiento y a nuestros clientes el ser la mejor opción inmobiliaria industrial en México.

En Vesta seguiremos trabajando para superar las expectativas de nuestros grupos de interés con instalaciones innovadoras y sustentables que van de la mano con un servicio de excelencia.



# COLABORACIÓN

Innovar la plataforma industrial de México no sería posible sin la experiencia, talento y profesionalismo de nuestro equipo, a quienes ofrecemos oportunidades de formación y crecimiento dentro de un ambiente colaborativo y de alto rendimiento en el sector de los bienes raíces industriales.



# GOBIERNO CORPORATIVO

102-10, 102-18, 102-19, 102-20, 102-22, 102-23, 102-24, 102-26, 102-27, 102-28, 102-31, 102-33, 102-34, 102-35, 102-36, 103-1, 103-2, 103-3, 405-1

Mantener prácticas de gobierno corporativo que sigan las más exigentes normas, ha sido una de las piezas clave para lograr la confianza de nuestros inversionistas y potenciar el crecimiento de nuestro negocio.

Liderados por nuestro **Consejo de Administración**, tomamos decisiones estratégicas que impulsan el posicionamiento en nuestra industria. El Consejo está conformado por 10 miembros, de los cuales ocho son independientes; todos son seleccionados por su experiencia y amplia trayectoria profesional, asegurando su apego a prácticas éticas en donde sus decisiones no están supe- ditas a intereses personales, patri- moniales o económicos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 26 de la Ley de Mercado de Valores (LMV).

Asimismo, como parte de la evolución de Vesta y para asegurar las mejores prácticas de gobierno corporativo, desde agosto de 2018 separamos las funciones del Presidente del Consejo de Administración y del Director General. El Consejo de Administración es presidido por Lorenzo Manuel Berho Corona y la Dirección General de Vesta está a cargo de Lorenzo Dominique Berho Carranza.

**Durante 2018, el Consejo de Administración estuvo conformado de la siguiente forma:**

PROPIETARIO	CARÁCTER	SUPLENTE	CARÁCTER
<b>Lorenzo Manuel Berho Corona</b>	Patrimonial / Presidente	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial
<b>Stephen B. Williams</b>	Independiente	Douglas M. Arthur	Independiente
<b>José Manuel Domínguez Díaz Ceballos</b>	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente
<b>Craig Wieland</b>	Independiente	Luis Javier Solloa Hernández	Independiente
<b>Thomas J. McDonald</b>	Patrimonial	Daniela Berho Carranza	Patrimonial
<b>Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada</b>	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente
<b>John Andrew Foster</b>	Independiente	Craig Gladstone Vought	Independiente
<b>Oscar Francisco Cázares Elías</b>	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente
<b>Francisco Uranga Thomas</b>	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente
<b>Luis De La Calle Pardo</b>	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente

Cada año los consejeros son ratificados por la Asamblea de Accionistas.



Entre las principales funciones del Consejo de Administración destacan el ejecutar y el vigilar el cumplimiento de las decisiones de los accionistas, aprobar el plan de negocios y el presupuesto anual, así como determinar las políticas generales de administración de la compañía.

Los consejeros de Vesta reciben una retribución económica como compensación por sus aportaciones, experiencia y conocimiento de la industria que formamos parte, la cual es de US \$3,800 por sesión en la que participan. Por su parte, los presidentes de los comités reciben una remuneración de

US \$4,000 por sesión y los demás miembros reciben una compensación de US \$3,000 respectivamente. La alta dirección recibe una remuneración económica acorde a sus responsabilidades, a los valores del mercado, así como a la evaluación de sus metas y objetivos, misma que es revisada anualmente por el Comité de Prácticas Societarias. Este comité, en conjunto con el Consejo de Administración, son los responsables de evaluar el desempeño del Director General y emitir una recomendación sobre su remuneración, la cual es aprobada o modificada por el Consejo de Administración.

#### EN 2018 EL CONSEJO SESIONÓ CUATRO VECES\*:

**90%**

25 de enero 2018

**100%**

26 de abril 2018

**100%**

26 de julio 2018

**100%**

25 de octubre 2018

\*Los cifras mostradas representan el porcentaje de participación durante las sesiones del Consejo en 2018.

En apoyo al Consejo de Administración contamos con seis **comités operativos** en los que participan directivos y por lo menos un miembro independiente del consejo, quienes a su vez fungen como presidentes o miembros en la mayoría de las ocasiones, con excepción de los Comités de Auditoría y el Comité de Prácticas Societarias, los cuales se integran solo por consejeros independientes. Además, con el fin de garantizar que todos los temas importantes para la compañía se tomen en cuenta, el Director General participa de manera activa en casi todas las sesiones de los comités.

### El Director General participa de manera activa en casi todas las sesiones de los comités.

Por su parte, el Comité de Prácticas Societarias es el responsable de seleccionar a los candidatos para el Consejo y de los comités, y tan solo los miembros del Consejo son ratificados por la Asamblea General Ordinaria, al igual que a los presidentes del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias.

La estructura de dichos comités y sus respectivos temas a tratar, en 2018, se encuentran a continuación:

COMITÉ OPERATIVO	PRESIDENTE	MIEMBROS	TEMAS TRATADOS
<b>Comité de Auditoría</b>	Luis Javier Solloa Hernández	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams</li> <li>• José Humberto López Niederer</li> <li>• José Manuel Domínguez Díaz Ceballos</li> </ul>	<p>Estados financieros, auditor externo, notas a los estados financieros, prácticas contables.</p> <p>Cumplimiento con disposiciones legales y seguimiento de riesgos.</p>
<b>Comité de Prácticas Societarias</b>	Javier Mancera Arrigunaga	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams</li> <li>• José Antonio Pujals Fuentes</li> <li>• Oscar Francisco Cázares Elías</li> </ul>	Evaluación de riesgos potenciales, planes de compensación, evaluaciones y temas específicos relacionados con ejecutivos relevantes.
<b>Comité de Inversión</b>	John Andrew Foster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams</li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona</li> <li>• Craig Wieland</li> <li>• Thomas J. McDonald</li> </ul>	<p>Análisis de proyectos y aprobación de inversiones, monitoreo de las inversiones para que tomen en cuenta aspectos ambientales y de responsabilidad social.</p> <p>Cuenta con la participación de la Gerente de Sustentabilidad en sus sesiones.</p>
<b>Comité de Ética</b>	José Antonio Pujals Fuentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elías Laniado Laborín</li> <li>• Alejandro Pucheu Romero</li> <li>• Alfredo Paredes Calderón</li> </ul>	Cumplimiento y actualización del Código de Ética, recepción y procesamiento de denuncias.
<b>Comité de Responsabilidad Social y Ambiental</b>	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• José Manuel Domínguez Díaz Ceballos</li> <li>• Daniela Berho Carranza</li> </ul>	Promoción del desarrollo sustentable en todos los proyectos de la empresa, aplicación de la Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad, informe anual al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas.
<b>Comité de Deuda y Capital</b>	Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stephen B. Williams</li> <li>• John Andrew Foster</li> <li>• Lorenzo Manuel Berho Corona</li> </ul>	Análisis de mercado, estrategia general y políticas de financiamiento, crecimiento financiero y recomendaciones de levantamiento de capital y estrategia de deuda.



## Sesiones de los comités operativos durante 2018

COMITÉ OPERATIVO	FECHA	TEMAS ABORDADOS
Comité de Auditoría	22 de octubre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión y análisis de los estados financieros auditados.</li> </ul>
	24 de julio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluación del plan de auditoría externa.</li> </ul>
	20 de abril	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis del cierre del presupuesto operativo de 2017 y seguimiento del de 2018.</li> </ul>
	12 de febrero	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno.</li> <li>Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente de las propiedades durante 2019.</li> <li>Monitoreo del cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el Consejo de Administración.</li> </ul>
Comité de Prácticas Societarias	2 de octubre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recomendación, inicio y finalización del proceso de separación de los roles del presidente ejecutivo del Consejo de Administración y del director general.</li> </ul>
	5 de julio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inicio y fin del proceso de transición del cargo del director general.</li> </ul>
	26 de junio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evaluación del desempeño del director general y de los ejecutivos, determinando los incentivos aplicables en cada caso.</li> </ul>
	14 de febrero	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación, discusión y aprobación de las bases para las remuneraciones propuestas para los ejecutivos y director general para 2019.</li> </ul>
	16 enero	<ul style="list-style-type: none"> <li>Presentación, discusión y aprobación de las condiciones salariales generales para los colaboradores para 2019.</li> <li>Revisión, discusión, análisis y solución de un posible conflicto de intereses derivado de una transacción con partes relacionadas.</li> <li>Durante 2018, el comité no otorgó o recomendó ninguna renuncia de ejecutivos por beneficiarse de las oportunidades de negocio.</li> </ul>
Comité de Inversión	13 de diciembre	
	9 de noviembre	
	18 de junio	<ul style="list-style-type: none"> <li>El monto total de inversión aprobado fue de aproximadamente US\$96,742,643.</li> </ul>
	18 de mayo	
Comité de Ética	22 de marzo	
	9 de noviembre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integración del Lic. Alfredo Paredes Calderón como nuevo miembro del comité de ética.</li> <li>Presentación y entrega del nuevo código de ética a los miembros del Consejo de Administración y colaboradores.</li> <li>Participación de Vesta en los foros de <i>Alliance for Integrity</i> y B-20, en materia de integridad y combate a la corrupción.</li> <li>Diseño y puesta en marcha de <i>Ethics Global</i> para recibir denuncias de violaciones al código de ética, sistema administrado por un contratista independiente.</li> <li>Atención a denuncias, quejas y sugerencias recibidas durante 2018 sin que ninguna derivara en acciones correctivas o legales, despidos o amonestaciones contra algún colaborador.</li> <li>Establecimiento de actividades para 2019, incluyendo la actualización bianual del código de ética.</li> </ul>



COMITÉ OPERATIVO	FECHA	TEMAS ABORDADOS
<p><b>Comité de Responsabilidad Social y Ambiental</b></p>	<p>10 de diciembre</p>	<p><b>Educación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Matemática 2. Evaluación y capacitación a profesores de escuelas para mejorar el desempeño del pensamiento funcional.</li> <li>• Ludoteca. Construcción de la segunda ludoteca en Silao, Guanajuato.</li> <li>• Mejoras a escuelas. Remodelación de escuelas.</li> <li>• Adopta un Talento. Fomento del estudio de ciencias en niños de educación básica de la Sierra de Querétaro.</li> <li>• Adopta una escuela. Desarrollo de material didáctico e implementación de talleres para desarrollar habilidades para la vida, ciudadanía, prevención de violencia y nutrición para niños en edad preescolar.</li> </ul> <p><b>Comunidad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sueño Mexicano. Apoyo a niños y jóvenes con problemas de drogas y posesión de armas.</li> <li>• Aves sin paraíso. Promoción de la cooperación en la región Tijuana-San Diego.</li> <li>• Childfund. Apadrinamiento de 40 niños.</li> <li>• Puebla. Implementación del programa de desarrollo comunitario en alianza con Balloon Latam para potenciar el micro desarrollo territorial.</li> </ul> <p><b>Salud y Nutrición</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vesta Challenge. Promoción del deporte con una carrera ciclista y apoyo económico a niños con cáncer.</li> </ul> <p><b>Ambiental</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Realización de un diagnóstico de diversas áreas para generar un sistema de gestión ambiental, social y de gobernanza.</li> <li>• Mejora en los rankings de GRESB y de Ecovadis; así como la obtención de la certificación WORLDCOB CSR:2011.2.</li> <li>• Sensibilización ambiental en colaboradores, proveedores y clientes.</li> </ul>
<p><b>Comité de Deuda y Capital</b></p>	<p>3 de octubre 6 de abril</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión periódica del flujo de efectivo de la Sociedad y necesidades de financiamiento.</li> <li>• Análisis de diversas alternativas de financiamiento.</li> <li>• Revisión de la calificación crediticia de la Sociedad otorgada por Fitch.</li> <li>• Revisión periódica del programa de recompra de acciones.</li> <li>• Recomendación al Consejo de Administración respecto a los dividendos a ser distribuidos entre los accionistas.</li> <li>• Revisión y análisis de las estrategias de capital de la Sociedad.</li> </ul>

## En 2018 no se notificaron preocupaciones críticas al Consejo de Administración.

Las decisiones que se toman en la compañía son transparentes, ya que contamos con políticas que regulan las actividades de los consejeros, directivos y colaboradores con acceso a información confidencial o privilegiada, a los valores de la compañía y a los lineamientos para la recompra de acciones de acuerdo con lo establecido por la LMV, la Circular Única de Emisoras y Otros Participantes en el Mercado.

Asimismo, siempre que nuestros grupos de interés deseen solicitar información o emitir una recomendación sobre temas relacionados con la gestión de la compañía, información financiera o gobierno corporativo, contamos con canales abiertos de comunicación, dentro de los cuales, se encuentran:

En 2018 no se notificaron preocupaciones críticas al Consejo de Administración.



Correo electrónico:  
[investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@vesta.com.mx)



Página web:  
[www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)



Publicaciones de información relevante.



Reportes de la Bolsa Mexicana de Valores y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.



Reportes anuales y trimestrales.

## TOP MANAGEMENT

La estructura corporativa de Vesta está conformada por 14 directores, 24 gerentes y 52 colaboradores. La toma de decisiones económica, social y ambiental se delega a los directivos, quienes, a su vez, se encargan de ejecutar las instrucciones que reciben tanto del Consejo de Administración, como de los respectivos comités.

Como apoyo al Consejo de Administración, los Comités de Inversión y Deuda y Capital atienden los temas económicos, mientras que el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, y el Director General de Vesta, contribuyen en la estrategia y ejecución de los temas ambientales y sociales.

**LORENZO DOMINIQUE BERHO CARRANZA**



**ALFREDO MARCOS PAREDES CALDERÓN**



**DIEGO BERHO CARRANZA**



**GUILLERMO DÍAZ CUPIDO**



**ALEJANDRO PUCHEU ROMERO**



**ELÍAS LANIADO LABORÍN**



**JUAN FELIPE SOTTIL ACHUTEGUI**





# GESTIÓN DE RIESGOS

102-15, 102-29, 102-30, 102-31

Un aspecto clave para asegurar la sustentabilidad de cualquier empresa es lograr la adecuada identificación y atención de los riesgos a los que potencialmente estamos expuestos, los cuales pueden ser de distinta índole y estar relacionados con temas financieros, de mercado, regulatorios, legales, tecnológicos, ambientales y sociales.

Es por ello que los evaluamos de forma periódica, considerando condiciones locales y globales, y los presentamos al Consejo de Administración para que se tomen las mejores decisiones a favor de Vesta.

Nuestra operación, como la de todas las empresas, tiene riesgos internos y externos; dentro de estos últimos se pueden considerar los relacionados a la situación del país o temas macroeconómicos que pueden generar efectos adversos en nuestra operación o resultados financieros. Por tal razón, como parte de nuestra gestión responsable, contamos con estrategias para atenderlos y mitigarlos.

Al respecto, algunos riesgos de nuestro negocio están relacionados con la disminución general de las rentas, deva-

luación del valor de los inmuebles, disminución de la demanda de espacios, mayores tasas de interés, fluctuación del tipo de cambio, cambios en políticas gubernamentales, volatilidad de los mercados financieros, desaceleración económica, aumento en la competencia, daños de nuestros inmuebles por fenómenos naturales, nuevas regulaciones ambientales y de seguridad, riesgos o efectos del cambio climático, situación política adversa en México, entre otros.

Ahora bien, cuando los riesgos son identificados, los miembros del Consejo de Administración son los responsables de ponderarlos para definir planes de mitigación, evaluación y monitoreo bajo un estricto marco integral.

CATEGORÍA DEL RIESGO	RIESGO	MEDIDA DE CONTROL	IMPACTO
Vacantes	Baja generación de prospectos, precios competitivos de mercado, condiciones de los inmuebles e inseguridad en la zona en donde se ubican nuestros complejos.	Identificar causas de las vacantes, anticiparnos a las tendencias del mercado, mejorar tiempos de reacción ante el mercado y los niveles de servicio a nuevos prospectos.	Medio
		Balancear expectativas del mercado y de Vesta, atender el deterioro de los inmuebles y monitorear las condiciones de riesgo de cada región en donde tenemos presencia.	
Renovaciones	Baja en renovaciones por falta de atención al cliente, a sus requerimientos o a las condiciones del inmueble y decisiones corporativas ajenas a intereses de Vesta.	Realizar evaluaciones continuas del servicio y satisfacción del cliente para tomar acciones específicas.	Medio
		Programas de revisión e intervención para disminuir la cantidad de inmuebles deteriorados.	
		Monitorear las decisiones corporativas de los clientes para adaptarse a nuevas condiciones.	
Crecimiento	No contar con la disponibilidad necesaria de reservas en mercados objetivo o construir en mercados de baja absorción y no atender requerimientos de expansión de clientes.	Monitorear la velocidad y calidad de construcción.	Medio
		Anticiparnos a las tendencias del mercado y a las necesidades de los clientes.	
		Asegurar la rentabilidad y flujos de efectivo.	
Administración de activos	Modificaciones al inmueble sin aviso previo a Vesta, deterioro por falta de mantenimiento, falta de control de seguros de inmuebles e inadecuada valoración del Capex.	Identificar cambios no autorizados o no revelados oportunamente.  Garantizar el 100% de los inmuebles asegurados, así como el cumplimiento de los programas de mantenimiento.	Medio

CATEGORÍA DEL RIESGO	RIESGO	MEDIDA DE CONTROL	IMPACTO
Administración y finanzas	Falta de control de ingresos y de presupuestos, vulnerabilidad tecnológica (fuga de información) e indefinición de facultades y límites de autoridad.	Monitorear procesos de actualización de cambios y seguimientos oportunos, así como el cumplimiento de los presupuestos.	Alto
		Garantizar la salvaguarda de la información.	
Recursos humanos	Dependencia de personas clave, personal para la atención de procesos críticos y falta de cumplimiento del organigrama autorizado.	Garantizar el cumplimiento del organigrama, así como la sucesión y transparencia operativa y documental ante la posible ausencia de personas clave.	Alto
		Balance de carga laboral, responsabilidad y autoridad para dar continuidad al negocio.	
Documentos legales ambientales	Suspensión de actividades del parque.  Multas.  Incumplimiento legal.	Revisión detallada de los documentos legales ambientales y de los altamente recomendados.	Alto
		Generar una base de datos actualizada y compartirla con las áreas más importantes de la empresa.	
		Llevar una bitácora de activos y pasivos ambientales y hacer evaluaciones periódicas durante las inspecciones realizadas.	
Operación	Algunos aspectos por considerar son los siguientes:  *Derrames en suelo *Explosión o incendio *Multas *Incumplimiento legal	Evaluación del sistema hidráulico del sistema contraincendios.	Alto

# ÉTICA Y DERECHOS HUMANOS

102-16, 102-17, 102-25, 205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 406-1, 407-1, 408-1, 409-1, 103-1, 103-2, 103-3, 412-1, 412-2, 412-3

## Desde agosto de 2018, solicitamos a los nuevos proveedores firmar el Código de Ética de Vesta como parte de los requisitos para que puedan formar parte de nuestra cadena de valor.

Desde nuestros inicios, en Vesta nos hemos distinguido por hacer negocios bajo una cultura de confianza, respeto, honestidad, integridad, equidad, justicia y legalidad. El documento que expresa nuestro compromiso ético y es nuestra guía para regular el comportamiento de quienes colaboran o se relacionan con la compañía es el **Código de Ética de Vesta**<sup>4</sup>.

Con el objetivo de mantener este código vigente, cada dos años se somete a revisión con varios de nuestros grupos

de interés; su más reciente actualización fue en 2018, en la que se incorporaron temas relacionados con nuestra cultura de integridad, los mecanismos de denuncia, entre otros puntos. Además, creamos la figura de *Chief Integrity Officer*, como el responsable de implementar las mejores prácticas en materia de cultura de integridad y así asegurar que en Vesta operamos de forma ética, honesta y enfocados en la construcción de un México mejor.

<sup>4</sup> Consulta el Código de Ética de Vesta en: [http://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/Codigo\\_Etica\\_Vesta\\_2018\\_es.pdf](http://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/Codigo_Etica_Vesta_2018_es.pdf)

Periódicamente capacitamos a nuestros colaboradores en temas de integridad y anticorrupción e incluimos contenido sobre nuestro Código de Ética en el programa de inducción para el personal de nuevo ingreso. Cada año realizamos sesiones de diálogo en las que se discuten los nuevos temas y dilemas éticos de la industria inmobiliaria nacional e internacional.

Aunado a lo anterior, mantenemos y compartimos con nuestros grupos de interés una postura de *zero tolerancia* a la corrupción, la cual materializamos al solicitarles, tanto a nuestros clientes como proveedores, que conozcan nuestro Código de Ética y que cumplan, al igual que nosotros, con la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Proce-

dencia ilícita, con la Ley Federal del Trabajo y con el Manual de Construcción Sustentable para contratistas.

Asimismo, en nuestro Código de Ética incluimos recomendaciones para evitar conflictos de interés; en caso de que se presenten, el Comité de Prácticas Societarias es el responsable de atenderlos y resolverlos, a menos que por su naturaleza deba ser resuelto directamente por el Consejo de Administración.

En caso de que alguien se comporte o realice una acción en contra de lo establecido en el Código de Ética de Vesta, ponemos a disposición, de todos nuestros grupos de interés, las siguientes vías de denuncia:



**1** Correo electrónico: [etica@vesta.com.mx](mailto:etica@vesta.com.mx) o [reporte@nuestrocompromisoetico.com](mailto:reporte@nuestrocompromisoetico.com)

**2** Línea telefónica: **01 800 04 ética (38422)**

**3** Página Web: [www.nuestrocompromisoetico.com](http://www.nuestrocompromisoetico.com)



**En 2018 implementamos una plataforma operada por Ethics Global, empresa independiente a Vesta, en donde se pueden reportar violaciones a nuestro Código de Ética de forma confidencial y anónima, lo que nos ayuda a brindar certeza y transparencia durante el proceso.**

Las quejas son recibidas a través de la línea de denuncia para su revisión e investigación; las que proceden son enviadas directamente al Comité de Ética, quien se encarga de investigar y determinar la sanción correspondiente, que puede ser una llamada de atención, despido o la aplicación de la ley. La ejecución de las sanciones es responsabilidad de los directivos de la compañía.

En 2018 no recibimos denuncias relacionadas con el incumplimiento del Código de Ética, pero registramos un caso de abuso de confianza, en donde el colaborador responsable fue despedido. Asimismo, en este periodo Vesta no fue objeto de revisiones, denuncias, sanciones o multas relacionadas con prácticas monopólicas, contra la libre competencia, sobre privacidad o fuga de datos personales, o por incumplimiento de la ley.

Por otro lado, evaluamos a la totalidad de nuestras operaciones<sup>5</sup> en riesgos relacionados con corrupción. Comu-

nicamos a 100 proveedores<sup>6</sup> sobre nuestras políticas y procedimientos de anticorrupción, y comunicamos y capacitamos al 100% de nuestros colaboradores en estos temas.

Respetamos los derechos humanos de todas las personas con quienes interactuamos, por lo que nuestros contratos de arrendamiento y con proveedores incluyen cláusulas específicas de protección a los derechos humanos. Además, tenemos una postura clara en contra de emplear mano de obra infantil o trabajo forzado y somos signatarios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas desde 2011, cuyos principios promovemos entre nuestros grupos de interés.

Como resultado de este compromiso, durante 2018 no recibimos denuncias sobre prácticas laborales, libertad de asociación, trabajo forzoso, trabajo infantil, discriminación, impactos sociales negativos o violaciones a los derechos humanos.

<sup>5</sup> Consideramos como "operaciones" a todas las oficinas corporativas y regionales.

<sup>6</sup> De los 100 proveedores comunicados 85% son PyMEs y 15% empresas grandes, ninguno de ellos es extranjero porque solo trabajamos con empresas que cuenten con una razón social nacional.

# NUESTRO EQUIPO

102-7, 102-8, 102-36, 102-41, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 401-2, 401-3, 403-1, 403-2, CRE6, 403-3, 404-1, 404-3, 405-1



**8** TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

La transformación de la plataforma industrial que Vesta ofrece en México se debe, en gran medida, a la gran labor que día a día realizan desde sus áreas de experiencia nuestros 90 colaboradores, 36 mujeres y 54 hombres, con distintos perfiles, conocimientos y trayectoria.

## COLABORADORES



## COLABORADORES POR TIPO DE CONTRATO Y GÉNERO 2018

CONTRATO PERMANENTE	CONTRATO TEMPORAL
<b>54</b> HOMBRES	<b>1</b> HOMBRE
<b>36</b> MUJERES	<b>1</b> MUJER

## COLABORADORES POR TIPO DE CONTRATO Y REGIÓN 2018

CORPORATIVO		BAJÍO	NORTE	CENTRO
<b>50</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>7</b>
CONTRATO PERMANENTE	CONTRATO TEMPORAL	CONTRATO PERMANENTE	CONTRATO PERMANENTE	CONTRATO PERMANENTE

## COLABORADORES POR TIPO DE JORNADA Y GÉNERO 2018

### JORNADA COMPLETA

<b>54</b> HOMBRES (+1 outsourcing)	<b>36</b> MUJERES (+1 outsourcing)
---------------------------------------	---------------------------------------

\*Todos nuestros colaboradores laboran jornada completa.

La diversidad complementa a nuestro equipo y lo hace más sólido para enfrentar la evolución de la industria inmobiliaria, por eso trabajamos con personal experto en sus funciones sin distinción de edad, género, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, preferencias políticas o sexuales. Dichos factores no son tomados en consideración en las contrataciones o en los despidos. Asimismo, aunque otorgamos libertad de asociación, ningún colaborador forma parte de algún sindicato.

Nuestros colaboradores con contrato permanente son empleados directamente por Vesta Management, S. de R.L. de C.V. Es importante mencionar que la construcción de las naves y parques industriales la realizan contratistas independientes a nuestra empresa que cuentan con sus propios contratos colectivos.



#### COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y PUESTO 2018

CATEGORÍA LABORAL	MUJERES -30 AÑOS	HOMBRES -30 AÑOS	MUJERES ENTRE 30 Y 50 AÑOS	HOMBRES ENTRE 30 Y 50 AÑOS	MUJERES +50 AÑOS	HOMBRES +50 AÑOS
Directores	1	0	1	8	1	7
Gerentes	1	2	6	14	1	4
Administrativos	12	5	10	12	3	2
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>5</b>	<b>13</b>



### NUEVAS CONTRATACIONES DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y REGIÓN 2018

Categoría laboral	REGIÓN NORTE		REGIÓN CENTRO		REGIÓN BAJÍO	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Menores de 30 años	0	1	3	1	1	0
Entre 31 y 50 años	1	1	1	7	0	0
Mayores de 50 años	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

### BAJAS DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y REGIÓN 2018

Categoría laboral	REGIÓN NORTE		REGIÓN CENTRO		REGIÓN BAJÍO	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Menores de 30 años	0	0	2	0	0	0
Entre 31 y 50 años	0	1	1	3	0	0
Mayores de 50 años	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



Al ser contratados, nuestros colaboradores conocen la filosofía *Innovesteam*: *trabajar bajo un objetivo común y valores compartidos al aplicar innovación en nuestro quehacer diario.*

Asimismo, nos aseguramos de ofrecer remuneraciones competitivas que, además de ser ajustadas anualmente y de tomar en cuenta la opinión de expertos, se calculan siguiendo la terminología HAY que agrupa los puestos de la compañía en un tabulador que toma en cuenta el grado de responsabilidad de cada posición y se compara con sus equivalentes en empresas similares en cuanto a industria, volumen de ventas y número de empleados.

#### ROTACIÓN DE COLABORADORES 2015-2018

	2015	2016	2017	2018
Altas de colaboradores	19	25	20	16
Bajas de colaboradores	2	11	10	7
Total de empleados	53	66	80	90
Índice de rotación	<b>23.6%</b>	<b>30.2%</b>	<b>20.5%</b>	<b>13.5%</b>

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



Adicionalmente otorgamos beneficios superiores a los que establece la ley en México y bonos por desempeño con el objetivo de retener a los mejores profesionales de la industria inmobiliaria. Entre estos beneficios se encuentran: aguinaldo con base en antigüedad, prima vacacional del 25%, reparto de utilidades, entre seis y 25 días de vacaciones dependiendo el puesto, calendario bancario para días inhábiles, bono anual de desempeño de dos meses, vales de gasolina y de despensa, seguro de gastos médicos mayores para el colaborador y sus dependientes menores de 24 años, seguro de vida y seguro de auto en la póliza de flotilla de Vesta. Además, existe un plan de incentivos para ejecutivos en el que se les otorga participación accionaria en la Sociedad.

En 2018 no otorgamos licencias de maternidad y paternidad porque no se presentaron nacimientos o adopciones, en este periodo. Cuando sí los hay, a nuestras colaboradoras les damos la opción de que determinen el inicio de su incapacidad legal por maternidad y que trabajen en un horario flexible con sueldo completo hasta por seis meses después del fin de la incapacidad legal y, en algunos casos, dependiendo del puesto que desempeñen, pueden realizar *home office*. Por su parte, a nuestros colaboradores les brindamos 10 días hábiles que pueden utilizar a partir de la fecha de nacimiento o adopción en un lapso de seis meses.

**Ofrecemos un entorno saludable para nuestros colaboradores.**

Las oficinas corporativas de Vesta ubicadas en la Ciudad de México, están certificadas desde 2017 en *WELL Building Standard®* por el *International WELL Building Institute™*, lo cual significa que nuestros espacios conjugan las mejores prácticas en diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en cuanto a:

- Calidad del aire
- Preservación del agua
- Nutrición
- Iluminación
- Promoción de la actividad física
- Comodidad
- Bienestar de la mente

También, es importante mencionar que todos los días ofrecemos *snacks* saludables y un subsidio de hasta US \$480 al año para gimnasios, programas deportivos y carreras.

De la misma manera, nos aseguramos de que todas nuestras instalaciones sean seguras para los colaboradores, contratistas, proveedores o cualquier visitante que haga uso de ellas. En 2018 por primera vez ofrecimos capacitación en protección civil, primeros auxilios y soporte básico de vida a nuestros colaboradores para conformar una brigada que esté preparada para dar respuesta a las evacuaciones y emergencias que pudieran surgir en nuestras

instalaciones, buscando minimizar el riesgo de siniestralidad laboral.

Como ejercicio de práctica, el 19 de septiembre llevamos a cabo un simulacro de sismo en nuestras oficinas corporativas en el que, con apoyo de nuestros brigadistas, evacuamos el edificio.

Es importante aclarar que, debido a la naturaleza del negocio, en Vesta no llevamos a cabo actividades de alto riesgo y tampoco utilizamos materiales peligrosos, por lo que no existen riesgos mayores para nuestros colaboradores de contraer alguna enfermedad derivada de su trabajo. Como resultado, en 2018 no registramos accidentes, lesiones, ausentismo, ni fatalidades.



## ORGANIGRAMA VESTA

Presidente del  
Consejo de Administración

Asistente Ejecutiva

Director General

Gerente de  
Sustentabilidad

Gerente de  
Comunicación

Director  
de Finanzas

Director  
Comercial

Director de  
Inversiones

Director  
Jurídico

Director de  
Integridad y  
Recursos Humanos

Director de  
Portafolio

Contabilidad

Analista de  
Mercadotecnia

Inversiones

Abogado  
Corporativo

Compensaciones

Asset Management  
Gerente de Riesgos

Tesorería

Nuevos Negocios  
Bajío

Analista Legal

Talento

Desarrollo y proyectos de capital

Relación con  
Inversionistas

Nuevos Negocios  
Tijuana

Administración de portafolio

Tecnologías de  
la Información

Nuevos Negocios  
Cd. Juarez

Pre-construcción

Energía

Project Manager

Nuevos Negocios  
Centro



Recocemos que para poder cumplir con nuestra filosofía *Innovesteam* debemos estar a la vanguardia en los temas que nos competen como industria inmobiliaria, por esta razón ofrecemos a los colaboradores una variedad de opciones de capacitación y formación, tanto profesionales como personales, que comprenden desde cursos de inglés, actualizaciones fiscales, habilidades de liderazgo, gestión de proyectos y cursos encaminados al desarrollo de los colaboradores dentro de su área, hasta diplomados en áreas funcionales y apoyo para realizar especialidades y maestrías.

Los planes de desarrollo y programas de capacitación son gestionados por la Dirección de Recursos Humanos para que no solo cubran las expectativas de nuestra gente, sino también las del negocio y la Vesta Visión 20/20. Al respecto, en 2018 ofrecimos a nuestros colaboradores 3,133 horas de capacitación, lo que representa 36 horas en promedio por colaborador.

La mayor parte de los programas de capacitación los brindamos dentro de nuestras instalaciones, pero también nuestros colaboradores pueden disponer de horarios flexibles para tomar cursos, diplomados o maestrías de interés personal en la institución de su elección.



Sabemos que no podríamos detectar áreas de oportunidad en formación si no evaluáramos hacia dónde estamos caminando como equipo, área y compañía. Por tal motivo, cada año realiza-

mos evaluaciones de desempeño y de competencias para identificar necesidades de capacitación por colaborador e impulsar su trayectoria profesional.

## CAPACITACIÓN DE COLABORADORES POR GÉNERO Y CATEGORÍA LABORAL 2018

Categoría laboral	MUJERES			HOMBRES		
	Total de colaboradoras	Total de horas de capacitación	Media de horas de capacitación al año	Total de colaboradores	Total de horas de capacitación	Media de horas de capacitación al año
Directores	3	120	40	15	176	10
Gerentes	8	854	122	20	271	16
Administrativos	25	895	32	19	817	43
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>1,869</b>	<b>49</b>	<b>54</b>	<b>1,264</b>	<b>23</b>

## EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DE COLABORADORES POR GÉNERO Y CATEGORÍA LABORAL 2018

Categoría laboral	Mujeres	Hombres
Directores	8%	28%
Gerentes	22%	37%
Administrativos	70%	35%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# GRUPOS DE INTERÉS

102-21, 102-40, 102-42,  
102-43, 102-44

Los grupos y personas con las que interactuamos son esenciales para nuestro crecimiento y para mantener relaciones bidireccionales de beneficio para todas las partes.

A todos ellos los atendemos a través del Área de Relación con Inversionistas, *Asset Management*, Sustentabilidad y Comercial, por medio de distintas vías de comunicación, con el objetivo de conocer sus inquietudes, mantenerlos informados sobre temas que les concierne del negocio y satisfacer sus necesidades.

En Vesta contamos con siete principales grupos de interés a quienes impactamos de forma directa y con quienes mantenemos comunicación frecuente.





GRUPO DE INTERÉS	TIPO DE CONTACTO Y FRECUENCIA	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
------------------	-------------------------------	------------------------------

**Clientes**

- Plan de acción de *Asset Management* por región y cliente.
- Encuesta de Satisfacción de Clientes bianual.
- Reuniones continuas grupales e individuales.
- Programa de mantenimiento de edificios y renovación de contrato.
- Contacto corporativo y regional adicional a requerimientos puntuales con *Asset Management*.
- Página web.
- Boletín electrónico de comunicación externa trimestral.
- Informe anual integrado.
- Participación en eventos y foros de la industria en todas las regiones.
- Participación en proyectos de responsabilidad social.
- Inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos.
- Línea de denuncias.
- *Tenant's Appreciation Day*.
- Correo electrónico que se revisa diariamente: [info@vesta.com.mx](mailto:info@vesta.com.mx)

- Eficiencia y tiempo de respuesta ante requerimientos del cliente.
- Amabilidad como principal característica del servicio.
- Plan de acción para cada uno de los *Asset Managers* en cada región para abordar puntualmente los requerimientos del cliente.

GRUPO DE INTERÉS	TIPO DE CONTACTO Y FRECUENCIA	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
<b>Accionistas e inversionistas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea de Accionistas.</li> <li>• Llamada trimestral contemplando un espacio para preguntas y respuestas con los directivos.</li> <li>• Informe anual integrado.</li> <li>• Reporte anual a la BMV y CNBV.</li> <li>• Oficina de Relación con Inversionistas.</li> <li>• Participación en foros de inversión.</li> <li>• Juntas con accionistas, inversionistas, analistas financieros, tenedores de deuda y bancos globales.</li> <li>• Visitas a las propiedades y parques industriales.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Línea de denuncias.</li> <li>• Correo electrónico que se revisa diariamente: investor.relations@vesta.com.mx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reporte de resultados.</li> <li>• Situación financiera de la compañía.</li> <li>• Información relativa a temas de sustentabilidad principalmente lo relacionado con emisiones alcance 2.</li> </ul>
<b>Proveedores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecimiento de sistema Oracle para agilizar pagos.</li> <li>• Encuesta de satisfacción anual.</li> <li>• Día del Contratista.</li> <li>• Concurso para la selección de contratistas.</li> <li>• Reuniones de trabajo y llamadas.</li> <li>• Reporte semanal durante el proceso de construcción.</li> <li>• Encuesta de Satisfacción anual.</li> <li>• Participación en proyectos de responsabilidad social.</li> <li>• Línea de denuncias.</li> <li>• Correo electrónico que se revisa diariamente info@vesta.com.mx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tardanza en el tiempo de pago contra facturación.</li> </ul>
<b>Colaboradores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Junta trimestral de información.</li> <li>• Comunicados mensuales de la dirección general.</li> <li>• Encuesta de clima organizacional bianual.</li> <li>• Evaluación de desempeño por competencias anual.</li> <li>• Correo de denuncias.</li> <li>• Intranet.</li> <li>• Boletín electrónico de comunicación interna mensual.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Política de puertas abiertas para ver a cualquier director.</li> <li>• Línea de denuncias.</li> <li>• Videowall como canal de comunicación</li> <li>• Correo electrónico que se revisa diariamente info@vesta.com.mx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfacción con el prestigio de la empresa.</li> <li>• Orgullo por ser parte del <i>Innovesteam</i>.</li> <li>• Programas de capacitación.</li> <li>• Comunicación interna deficiente.</li> </ul>

**GRUPO DE INTERÉS****TIPO DE CONTACTO Y FRECUENCIA****TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE****Socios del sector inmobiliario**

- Participación en asociaciones del sector.
- Participación como conferencistas y con patrocinios en eventos del sector.
- Reuniones continuas con *brokers*.
- Visitas a edificios y parques industriales.
- Entrevistas con medios.
- Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables.
- *Brokers Day* por región.
- Correo electrónico que se revisa diariamente: [info@vesta.com.mx](mailto:info@vesta.com.mx)

- Colaboración conjunta para el fortalecimiento del sector inmobiliario en México.

**Sociedad**

- Participación en proyectos locales en las comunidades.
- Paneles en B20, Afl, YPO y otros.
- Comunicación abierta antes y durante el desarrollo de nuestros parques industriales.
- Línea de denuncias.
- Publireportajes en periódicos de difusión en todas las regiones.
- Invitación a prensa a eventos de inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos.
- Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables.
- Página web.
- Promoción de nuestros desarrollos en diferentes medios.
- Correo electrónico que se revisa diariamente: [info@vesta.com.mx](mailto:info@vesta.com.mx)
- Redes sociales.

- Participación en las comunidades en las que nos encontramos con proyectos acorde a sus necesidades y siempre alineados a nuestro *core business*.

**Gobierno**

- Participación en foros y eventos enfocados a la atracción de inversión extranjera.
- Reuniones y llamadas.
- Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables.
- Participación en foros municipales y estatales.
- Línea de denuncias.
- Invitación a autoridades relevantes a inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos.
- Correo electrónico que se revisa diariamente: [info@vesta.com.mx](mailto:info@vesta.com.mx)

- Cumplimiento legal a nivel federal, estatal y municipal en lo que respecta a cada una de las operaciones.

# PARTICIPACIÓN EN ASOCIACIONES

102-12, 102-13



17 ALIANZAS PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS

A raíz de la importancia de mantener alianzas para impulsar el desarrollo de la industria inmobiliaria, en Vesta participamos activamente en asociaciones y cámaras nacionales e internacionales con objetivos e intereses similares a los nuestros.

Además, Lorenzo Berho Corona, Presidente del Consejo de Administración, desde 2017 participa en la Mesa Interdisciplinaria de Conducta Responsable en los Negocios y Anticorrupción del B20 y a partir de 2018 forma parte del Comité Consultivo de *Alliance for Integrity* en México.

- <sup>1</sup> Ocupamos algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.
- <sup>2</sup> Participamos en proyectos o comités de la asociación.
- <sup>3</sup> Proporcionamos financiamiento adicional a la cuota de afiliación para patrocinios, eventos y mercadotecnia.

## ASOCIACIÓN

*Alliance for Integrity*<sup>1,2</sup>

Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM) Tijuana y Ciudad Juárez

Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)<sup>1,2,3</sup>

Asociación de Parques Industriales Privados del Estado de Guanajuato (APIPEG)

Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores

Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores<sup>2</sup>

Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)<sup>1,2</sup>

Consejo de América Latina de *Real Estate Network* de YPO/WPO<sup>2</sup>

Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)<sup>1,2</sup>

Desarrollo Económico de Ciudad Juárez<sup>2</sup>

Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)<sup>1,2,3</sup>

Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)

Industria Nacional de Autopartes (INA)

ISO 9001:2015

*National Association of Real Estate Investment Trusts* (NAREIT)

Pacto Mundial de las Naciones Unidas (UNGC)

*Smart Border Coalition*<sup>1,2</sup>

Sustentabilidad para México (SUME)

*US Green Building Council* (USGBC)

*Urban Land Institute* (ULI)<sup>2</sup>

*WELL Building Standard*

*Borderplex Alliance* (El Paso, Juárez y Las Cruces)

Index Tijuana





# COMPROMISO

Como actores clave de las comunidades en donde se encuentran nuestros inmuebles, reconocemos el compromiso que tenemos de crear oportunidades de diálogo y desarrollo con nuestros grupos de interés, así como de gestionar de manera sostenible los recursos que utilizamos para operar.



En Vesta diseñamos plataformas industriales que fomentan el crecimiento económico, la generación de empleos, la transferencia de conocimientos y la conectividad a través de infraestructura, lo que contribuye de forma directa en la mejora de las condiciones de vida de las comunidades aledañas a nuestros desarrollos.

Como parte de los compromisos que asumimos para evitar el deterioro social y/o ambiental de las regiones en donde

nos establecemos, adoptamos medidas de protección para garantizar que nuestros inmuebles no detonen riesgos para la salud pública o el medio ambiente.

Nos aseguramos de establecernos en espacios previamente destinados como zonas industriales por los gobiernos locales, por lo que no hemos ocasionado desplazamientos voluntarios o involuntarios de comunidades, ni impactos ambientales negativos en ellas.

En 2018 invertimos más de 30 millones de pesos en la construcción de vialidades, pavimentación, drenajes, alumbrado, señalización de vialidades, entronques, infraestructura eléctrica, camellones, y accesos para transporte público y para personas con discapacidad que generaron un beneficio a las comunidades cercanas a nuestros parques.

Por otro lado, con la finalidad de generar alianzas estratégicas con nuestros grupos de interés, así como para sumar recursos tanto económicos como de capital humano, realizamos una encuesta a nuestros inquilinos en donde les preguntamos sobre sus iniciativas de responsabilidad social y ambiental, y sobre su conocimiento de las que llevamos a cabo en Vesta; asimismo, con ello buscamos invitarlos a participar con nosotros y así buscar incrementar el impacto de nuestras iniciativas.

En esta encuesta detectamos que el 68% de nuestros inquilinos cuentan con programas de responsabilidad social y ambiental; 66% tiene responsables en las áreas de sustentabilidad y más del 50% están evaluando el uso de energías renovables para su consumo, entre otros datos relevantes que nos ayudan a conocer a nuestros clientes para incorporar sus necesidades a nuestra estrategia.

A través de las distintas iniciativas que llevamos a cabo con las comunidades donde estamos presentes, manteniendo comunicación constante con nuestros grupos de interés y gestionando de forma responsable los recursos que utilizamos, es como buscamos generar un mayor compromiso con las comunidades y con el medio ambiente para el bien de México.

# SOCIAL

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



**En 2018 logramos beneficiar a más de 3,000 personas y sumar el trabajo de 400 voluntarios.**

Nuestra **Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad**, entre otras cosas, establece que por cada pie cuadrado rentado, Vesta debe invertir US \$0.01 centavo en las comunidades. Este año invertimos US \$234,049.

Inversión anual en iniciativas sociales (dólares)

**2016: \$165,486**

**2017\*: \$280,047**

**2018: \$234,049**

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

Con estas inversiones buscamos generar cambios sociales positivos en las comunidades de 9 estados donde Vesta está presente a través de 15 proyectos de inversión social que desarrollamos en conjunto con organizaciones de la sociedad civil bajo tres líneas de acción:

- Educación
- Inclusión
- Desarrollo comunitario

que se estén implementando con base en un diagnóstico socio-económico específico realizado por expertos en la materia. Asimismo, a cada iniciativa se le da seguimiento puntual del impacto generado durante su implementación, y continuidad durante al menos dos o tres años para asegurarnos que generen un cambio real en el bienestar de la comunidad en donde se trabaja.

En Vesta, todos nuestros proyectos son aprobados por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) y por el Director General; a su vez, cumplen con un plan de trabajo diseñado especialmente para atender las necesidades de la comunidad en la

# EDUCACIÓN



## Vesta Adopta una Escuela

Como lo hemos hecho desde hace más de cinco años, brindamos mejores oportunidades de educación a niños de escuelas primarias y a un kínder, todos aledaños a comunidades donde tenemos parques industriales, a través del diseño de un kit didáctico con el que buscamos sensibilizar a los niños, maestros y padres de familia sobre temas como habilidades para la vida, comunicación asertiva, ciudadanía, identificación del *bullying* y su erradicación, entre otros temas.

También, a través de nuestro voluntariado en Ciudad Juárez, realizamos una actividad de mejora de las instalaciones de la escuela en conjunto con algunos

de nuestros clientes, proveedores, autoridades, padres y madres de familia, maestros y los mismos niños, en donde rehabilitamos áreas comunes y salones de clase, acondicionamos el área de juegos, plantamos varios árboles, pintamos y arreglamos el mobiliario escolar, entre otras actividades.

Además, desde 2018 trabajamos en conjunto con Nestlé para facilitar herramientas que mejoren la calidad de la nutrición de niños de 3 a 12 años en las mismas escuelas, involucrando a los padres de familia para que conozcan cómo se compone una comida balanceada a través del Kit Nutrir de Nestlé.

### BENEFICIARIOS:

500 alumnos

19 docentes

3 facilitadoras

### INVERSIÓN:

\$487,500 pesos

### ALIANZAS:

- Yo quiero, Yo puedo - IMIFAP
- Nestlé

### UBICACIÓN:

- Tlaxcala
- Chihuahua
- Estado de México

## Ludoteca 1 y 2

Apoyamos a dos ludotecas, la primera en el Jardín de Niños Erasmo Castellanos Quinto y la segunda en el Jardín de Niños Don Miguel Ramos Arizpe, ubicadas en Silao, Guanajuato. En alianza con uno de nuestros proveedores construimos una de las dos ludotecas, y como parte de esta iniciativa, equipamos ambas instalaciones, brindamos dos talleres de capacitación para ludotecarias y a través del juego, buscamos mejorar las habilidades socioafectivas, la personalidad, el desarrollo cognitivo y psicomotor de los niños y niñas que participan en el programa.

### BENEFICIARIOS:

181 niños

10 madres

9 docentes

### INVERSIÓN:

\$154,387 pesos  
+ \$90,000 pesos  
(alianzas)

### ALIANZAS:

• Fondo Unido México

### UBICACIÓN:

• Guanajuato

## Childfund México

Transformamos la vida de niños de cuatro comunidades de Tlacotepec, Puebla a través de un proyecto integral de desarrollo comunitario que abarca las etapas de la niñez:

1. **Infantes saludables y seguros, etapa de vida 1 (0 a 5 años):** Creciendo contigo y Vigilancia nutricional.
2. **Niños y niñas educados y seguros, etapa de vida 2 (6 a 12 años):** Mi cuerpo y yo, Crecer sin violencia, Lectura y Vigilancia nutricional.
3. **Jóvenes con habilidades e involucrados, etapa de vida 3 (13 a 18 años):** Mi cuerpo y yo, Crecer sin violencia y Vigilancia nutricional.

Actualmente 45 de nuestros colaboradores y familiares participan como padrinos y madrinan.

### BENEFICIARIOS:

45 niños y niñas

### INVERSIÓN:

\$187,500 pesos

### ALIANZAS:

• Childfund México

### UBICACIÓN:

• Programa de Voluntariado Corporativo



## #Matematiza2

Evaluamos, capacitamos y reevaluamos a maestros de tercer grado de primaria de escuelas públicas para resolver problemas que involucran los ejes algebraicos. De esta forma buscamos impactar positivamente en la capacidad de los estudiantes de educación básica para la solución de diferentes situaciones.

### INVERSIÓN:

\$189,560 pesos  
+ \$216,000 pesos  
(alianzas)

### BENEFICIARIOS:

17 maestros

### ALIANZAS:

- Fondo Unido México
- Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

### UBICACIÓN:

- Aguascalientes

### INVERSIÓN:

\$421,875 pesos

### BENEFICIARIOS:

433 niños

### ALIANZAS:

- PAUTA
- Instituto de Ciencias Nucleares de la UNAM
- UNAM Campus Juriquilla
- Fundación UNAM

### UBICACIÓN:

- Querétaro

### Programa Adopte un Talento

Impulsamos el talento para la ciencia de niñas, niños y jóvenes a través de talleres, cursos y actividades en las que construyen el conocimiento mediante indagación, experimentación y análisis. Dentro de las actividades de la iniciativa, se pueden encontrar las capacitaciones para docentes, clubes de ciencia, escuela de seguimiento no intensivo y talleres en la UNAM en donde también pueden participar los padres de familia y maestros.

# INCLUSIÓN

## Aves sin Paraíso

Con el propósito de promover el respeto a los derechos humanos y la cooperación en la mega región Tijuana-San Diego, transformamos la iniciativa original del artista oaxaqueño Manuel Molina en un programa binacional en el que participaron 700 niños y niñas de 22 escuelas junto con sus maestros, 11 aliados estratégicos y 100 voluntarios creando aves de hoja de maíz que representan la libertad y la creatividad.

Las aves se instalaron en el centro de Tijuana, en el aeropuerto internacional de Tijuana en el CBX y en *Liberty Station* en San Diego.

Es importante recalcar que este proyecto no buscó promover temas migratorios o de carácter político, sino promover la cooperación en la mega región.

### BENEFICIARIOS:

700 niños

100 voluntarios

22 escuelas

### UBICACIÓN:

- Baja California
- San Diego, California

### INVERSIÓN:

\$373,875 pesos

+ \$709,031 pesos  
(alianzas)

### ALIANZAS:

- XXII Ayuntamiento de Tijuana
- Distrito Escolar de San Diego
- SEICA
- Hermosillo y Asociados
- SENTRE
- Ware Malcomb
- Joe Smith
- Smart Border Coalition
- RL Jones CustomHouse Brokers
- NTC Foundation
- Rabbit Graphics
- Generador
- Manuel Molina

# DESARROLLO COMUNITARIO



## Sueño Mexa 1.0 + Plurales

Está dirigido a jóvenes entre 7 y 18 años con conductas antisociales, problemas de acoso, violencia o *bullying*, abandono escolar, bajo aprovechamiento escolar o problemas familiares críticos. Busca impulsar individuos con una amplia conciencia social de responsabilidad con ellos mismos y con su co-

munidad a través de la intervención en diversos ejes de trabajo, dentro de los cuales se encuentran el mejoramiento de su conducta, libertad de expresión, prevención de delitos y generación de ambientes saludables de convivencia.

### BENEFICIARIOS:

+150 niños y jóvenes

4 voluntarios

13 talleristas

### UBICACIÓN:

• Baja California

### INVERSIÓN:

\$103,125 pesos

### ALIANZAS:

- Sueño Mexicano
- Plurales
- Secretaría de Desarrollo Social Municipal
- Instituto de la Juventud (Injuve)
- Voluntarios de las Naciones Unidas
- Secretaría de Seguridad Pública Municipal
- Universidad Autónoma de Baja California



## Desarrollo de Economías Locales

Con base en el contexto histórico, cultural, identidad local y características económicas y ambientales, trabajamos en el desarrollo de economías locales a través del fortalecimiento de sus ecosistemas de emprendimiento e innovación al generar valor compartido entre todos los actores involucrados en la comunidad.

Este es un proyecto con una duración aproximada de tres a cuatro años, con el que buscamos tener un conocimiento profundo de la región que nos permita planificar trabajo a largo plazo y de manera integral con los distintos

actores relevantes de la zona, para así tratar objetivos de desarrollo local compartidos y sostenibles.

Durante 2018 realizamos un diagnóstico social con tres enfoques principales: entender el tejido social, examinar el entorno natural e identificar el ecosistema local. Con base en estos resultados, elaboramos una propuesta de colaboración para cada uno de los grupos de interés de este proyecto a fin de que en 2019 se puedan integrar durante el proceso de selección y capacitación de los emprendedores locales.

**BENEFICIARIOS:**  
6 comunidades del municipio Huejotzingo en Puebla

**INVERSIÓN:**  
\$600,000 pesos

**ALIANZAS:**  
• Balloon Latam  
• Gobierno de Huejotzingo

**UBICACIÓN:**  
• Puebla

## Construyendo

Con la participación voluntaria de 69 de nuestros colaboradores y proveedores, construimos un aula en la escuela Josefa Ortiz de Domínguez en la comunidad de Santiago Tianguistenco.

**BENEFICIARIOS:**  
8 integrantes de una familia

**INVERSIÓN:**  
\$99,375 pesos

**ALIANZAS:**  
• Ware Malcomb

**UBICACIÓN:**  
• Baja California

**BENEFICIARIOS:**  
50 niños y niñas

**INVERSIÓN:**  
\$262,500 pesos

**ALIANZAS:**  
• Construyendo

**UBICACIÓN:**  
• Estado de México

## Baja Challenge

Con las aportaciones y mano de obra de 13 colaboradores, proveedores y contratistas voluntarios, participamos en la construcción de una casa para una familia de escasos recursos en Tijuana.

## OTRAS ACTIVIDADES SOCIALES

En Querétaro donamos \$100,000 pesos a la Fundación Josefa Vergara y Hernández, I.A.P. con el objetivo de dignificar los espacios de comedor, cocina y dormitorios, fomentar la práctica de música y de Gol-bol, así como de implementar un programa interno de protección civil en la **Casa Hogar de Ciegos y Débiles Visuales**.

**Los integrantes de la Casa Hogar de Ciegos y Débiles Visuales conforman la selección de Querétaro de Gol-bol y son campeones nacionales.**

### Vesta Challenge: Paseo Ciclista

Buscando incentivar una vida saludable y la convivencia deportiva entre nuestros colaboradores, llevamos a cabo el noveno paseo ciclista en Tijuana, con 60 km de recorrido que iniciaron en Rosarito Baja California y terminaron en Valle de Guadalupe con la participación de 61 colaboradores y sus familiares.

El objetivo de este evento es la recaudación de fondos para apoyar a la Fundación Castro-Limón que brinda atención integral a niños y adolescentes con cáncer, primera causa de muerte en este sector de la población en Tijuana.

#### BENEFICIARIOS:

5 niños con cáncer

#### INVERSIÓN:

\$120,000 pesos

#### UBICACIÓN:

• Baja California

#### ALIANZAS:

• Fundación Castro-Limón

A través de nuestros tres ejes y de cada uno de los proyectos que los conforman, seguiremos transformando positivamente las comunidades donde estamos presentes, mejorando sus oportunidades educativas, económicas, sociales y de inclusión para que los niños, jóvenes y adultos que las habitan cuenten con una mejor calidad de vida.

# AMBIENTAL



13 ACCIÓN  
POR EL CLIMA

## CULTURA SOSTENIBLE

Desde que comenzamos a medir y gestionar los temas ambientales en Vesta, hemos otorgado a este tema una importancia cada vez más significativa. A través de los años, hemos aprendido y mejorado la forma en la que llevamos a cabo las mediciones, así como los alcances de las mismas.

A su vez, nos mantenemos atentos a las mejores prácticas en nuestra industria, intentando ser cada vez más precisos en la información con la que contamos. Por esta razón y en la búsqueda de mejorar de forma permanente, en 2018 iniciamos un diagnóstico de riesgo ambiental de nuestros inmuebles, de la mano de consultores especializados en el tema, con el objetivo de contar con un contexto real de nuestros desarrollos y así sentar las bases para un sistema de gestión sostenible.

Como resultado de este ejercicio identificamos los aspectos ambientales, de seguridad, requisitos legales y procedimientos internos con los que contamos en cada área involucrada: Sustentabilidad, Relación con Inversionistas, *Asset Management*, Desarrollo, Legal, Recursos Humanos, Administración de las Oficinas y Comunicación a fin de establecer planes de acción a corto y mediano plazo para mejorarlos.

La metodología empleada fue resultado de llevar a cabo un análisis de cada región, tanto en sus procesos como en sus operaciones, con base en los siguientes pasos:

1. Se capacitó a las áreas involucradas en la importancia de sustentabilidad para Vesta como una herramienta de planeación y de toma de decisiones, de acuerdo con los objetivos y ejes de la empresa.
2. Se analizó la situación actual de los activos en términos de documentación legal ambiental obligatoria, riesgo ambiental y sustentabilidad por medio de un método directo que implicó la visita a una muestra de activos y un método indirecto mediante cuestionarios electrónicos y *check lists* de cumplimiento en materia de seguridad, ambiental y sustentabilidad.
3. Se identificaron las áreas de oportunidad y mejora en cada región, en línea con la estrategia de negocio y con las necesidades de los grupos de interés.
4. Se desarrollaron herramientas (bitácoras, procedimientos y manuales) que permitirán la homologación, incorporación y gestión de conceptos de seguridad, riesgo ambiental y sustentabilidad.

Con la información recabada se sentaron las bases para el seguimiento y organización de la documentación ESG de la empresa y de los principales indicadores del sector inmobiliario, tanto de áreas comunes como rentadas, lo que contribuye a la sustentabilidad de la empresa.

Un aspecto importante por mencionar es que derivado de este diagnóstico, hemos ajustado algunas fórmulas para realizar los cálculos ambientales, por lo que la información que corresponde a 2018 puede tener variaciones con respecto a los años anteriores. Por lo tanto, 2018 será considerado como año base para nuestros cálculos.

Usando el resultado del análisis anterior, se revisaron y respondieron las diferentes certificaciones y acreditaciones a las que reporta Vesta (IPC Sustentable, GRESB, Ecovadis, WorldCob, CDP); con el fin de aumentar el valor del portafolio y el compromiso de la empresa con sus grupos de interés. Los principales resultados de 2018 fueron:

- a. Se refrendó nuestra participación en el IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores.
- b. GRESB: nuestra evaluación aumentó 26% respecto a 2017, y se ubicó como el tercer lugar de Fondos Públicos Industriales de Norteamérica.
- c. Ecovadis: medalla de oro por nuestros logros y reconocidos por nuestra excelencia en sustentabilidad: nombrados como la empresa con "Mejor desempeño en América Latina y el Caribe en los Premios de liderazgo de sustentabilidad Ecovadis dedicados a pequeñas y medianas empresas".
- d. WorldCob: obtuvimos la certificación WORLDCOB-CSR: 2011.3 / A B C lo que garantiza que la empresa cuenta con un sistema de gestión de responsabilidad social, ambiental y laboral que cumple con los requisitos establecidos.

## GESTIÓN DE MATERIALES

302-5, CRE8

# 7.87% de nuestra SBA cuenta con certificación LEED.

Promovemos el aprovechamiento responsable de los materiales con los subcontratistas que llevan a cabo la construcción de nuestros desarrollos a través del **Manual de Construcción Sustentable**, documento elaborado bajo estándares ambientales internacionalmente reconocidos, que establece cinco puntos esenciales a considerar:

- 1. Sitios sustentables.** Reducir la contaminación y el impacto negativo en el lugar de la construcción a través de planes de control de erosión y sedimentación, el uso de materiales térmicos y pavimentos permeables para la captación de agua de lluvia, así como la protección de los hábitats circundantes y los recursos naturales.
- 2. Eficiencia en agua.** Establecer sistemas de captación y reutilización de agua pluvial, instalar equipos ahorradores en consumo de agua,

plantar vegetación nativa con mínimo requerimiento de irrigación y tratar aguas residuales para minimizar el uso de agua potable.

- 3. Energía y atmósfera.** Incluir las especificaciones de materiales térmicos en ventanas, domos, cubiertas y muros para reducir el consumo de energía, mantener niveles de confort óptimos de acuerdo con los requerimientos de *Heating Ventilation Air Conditioning* (HVAC) y considerar el uso de luz natural, luminarias LED y paneles fotovoltaicos.
- 4. Materiales y recursos.** Utilizar materiales de la región, reciclados y amigables con el medio ambiente para reducir el impacto ambiental y al mismo tiempo contribuir al desarrollo local; considerar dentro del inmueble espacios destinados para la separación de materiales y el reciclaje.

### INSTALACIONES CERTIFICADAS LEED AL CIERRE DE 2018

PROYECTO	NIVEL DE CERTIFICACIÓN Y AÑO	SBA M <sup>2</sup>
Bombardier MA2	LEED <i>Silver</i> (2014)	21,207
TPI Juárez	LEED <i>Silver</i> (2017)	30,658
BRP Querétaro	LEED <i>Silver</i> (2014)	49,866
Safran Albany Querétaro	LEED <i>Silver</i> (2018)	31,146
Bombardier J85	LEED (2013)	17,064
BRP Juárez	LEED (2016)	37,812
TPI Edif 03 Juárez	LEED (2018)	30,811
<b>Total</b>		<b>218,564</b>
<b>Total portafolio</b>		<b>2,774,789</b>
<b>% LEED</b>		<b>7.87%</b>

- 5. Calidad ambiental de interiores.** Reducir la cantidad de compuestos orgánicos volátiles que afectan la salud y productividad de los colaboradores, fomentar el acceso a espacios con vistas, luz natural y clima confortable, al igual que minimizar la exposición al humo del tabaco, todo esto con la finalidad de generar un ambiente de bienestar. En Vesta no controlamos las actividades o los consumos de nuestros inquilinos, sin embargo, promovemos la aplicación de las mejores prácticas y la creación de espacios sustentables. Esto lo hacemos, entre otras cosas, a través de la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*)<sup>7</sup> que poseen siete de nuestros edificios.

<sup>7</sup> LEED es un sistema de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el *US Green Building Council*.

Incorpora aspectos relacionados con la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres y la selección de materiales. A través de un sistema de sumatoria de puntos, con prerequisites obligatorios (que no dan puntos) y créditos (opcionales) se alcanza uno de los cuatro niveles de certificación posibles: LEED- 40 a 49 puntos, LEED *Silver*- 50 a 59 puntos, LEED *Gold*- 60 a 79 puntos, y LEED *Platinum*- 80 puntos o más.

## GESTIÓN ENERGÉTICA

103-1, 103-2, 103-3, CRE1, 302-1, 302-2, 302-3



La energía que consumimos para la operación de áreas comunes y de nuestras oficinas en los parques, al igual que de nuestras oficinas corporativas, proviene en su mayoría de la red de la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

No obstante, con el interés de ser cada vez más eficientes en su uso, promovemos el consumo de energías renovables al contar con 170 paneles solares instalados en dos de nuestros parques, que en conjunto generaron 39,900 kW de energía en 2018, equivalentes a 144 GJ.

**De los 170 paneles solares instalados, 114 se encuentran en Vesta Park Toluca II y 56 en Vesta Park Tlaxcala I.**

### CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA (ALCANCE 2) 2018

TIPO	kWh	GJ
Convencional	1,194,083	4,299
Solar	39,900	144
<b>Total</b>	<b>1,233,983</b>	<b>4,719</b>

### Intensidad energética del consumo de energía (Alcance 2) 2018

Consumimos 0.72 kWh por cada m<sup>2</sup>, considerando 1,233,983 kWh de consumo total de energía y 1,715,590 m<sup>2</sup> de área total a reportar, es decir, nuestras oficinas y áreas comunes.



## Clientes Vesta

El principal consumo energético de nuestros parques industriales se deriva de las actividades de nuestros inquilinos, de las cuales no tenemos control directo. Sin embargo, estamos realizando esfuerzos para contar con información sobre sus principales consumos. En 2018 logramos contabilizar el 10% de estas operaciones, en donde, nuestros inquilinos consumieron 7,770,840 kWh, equivalentes a 27,975 GJ de energía eléctrica.

De la misma manera, nos llena de orgullo reportar que este año en Vesta Park Querétaro se inició la construcción de una subestación eléctrica de 30 MVAs expandible a 60 MVAs que nos permitirá ofrecer a nuestros inquilinos servicios de *smart-grid* como el suministro, monitoreo y control de sus consumos de electricidad; dicha subestación comenzará a operar en 2019.

Por otra parte, el consumo de combustibles en Vesta está limitado al diésel, utilizado para la operación de los sistemas contra incendio de 11 de nuestros parques. En 2018 este consumo fue de 18,618 litros, equivalentes a 658 GJ, derivado únicamente de las pruebas que se llevaron a cabo para verificar su buen funcionamiento.

### CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA (ALCANCE 3) 2018

TIPO	kWh	GJ
Convencional	7,770,840	27,975
<b>Total</b>	<b>7,770,840</b>	<b>27,975</b>

## GESTIÓN DEL AGUA

103-1, 103-2, 103-3, 303-1,  
303-2, 303-3, 306-1, 306-3



CONSUMO DE AGUA 2018	m <sup>3</sup>
Oficinas y áreas comunes parques	137,952
Oficinas corporativas	641
Inquilinos (menos del 10%)	29,309
<b>Total</b>	<b>167,902</b>

El agua empleada en la operación de nuestros parques proviene del suministro municipal y de pozos de extracción de agua subterránea que cuentan con las concesiones y permisos correspondientes.

Para calcular el consumo de agua de Vesta consultamos la información proveniente de los pagos de agua.

En 2018 generamos 167,902 m<sup>3</sup> de aguas residuales que fueron enviadas al alcantarillado público, de las cuales, 36,500 m<sup>3</sup> fueron tratadas y reutilizadas para riego en el parque de Aguascalientes. El agua que resulta de este tratamiento biológico cuenta con la calidad permitida bajo las Normas Oficiales Mexicanas para ser vertida al drenaje y bienes nacionales.

Notas sobre el cálculo de vertidos de agua: para calcular el volumen total del agua vertida al alcantarillado público se supuso que es la misma cantidad que la consumida, por lo que los valores de consumo de la facturación son igual a la cantidad de agua dispuesta como residuo.

Este año no recibimos quejas o reclamaciones sobre derrames o afectaciones por estas actividades.

En Vesta Park Querétaro, se encuentra la primera planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) con un tren de tratamiento terciario que está compuesto por un sistema de tratamiento pasivo con humedal subsuperficial. La planta está proyectada para un flujo de 7.7 LPS y el agua será empleada en el riego de áreas verdes y WC's. La ventaja de este tipo de sistemas es que son reducidos en comparación con sistemas de tratamiento convencionales y se integran perfectamente con el paisaje, reduciendo olores y permitiendo un ahorro importante en energía y de mantenimiento; dicha planta empezará a operar en 2019.





# GESTIÓN DE EMISIONES

103-1, 103-2, 103-3, 305-1, 305-2, 305-3

Las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) que generamos se derivan del consumo de energía eléctrica para nuestra operación (Alcance 2) y del consumo de nuestros inquilinos para sus operaciones (Alcance 3).

Nuestras emisiones Alcance 1, derivadas del consumo de diésel fueron 48 toneladas de CO<sub>2</sub>e.

## EMISIONES ALCANCE 2 - 2018

TIPO	TONELADAS DE CO <sub>2</sub> e
Convencional	669,697
<b>Total</b>	<b>669,697</b>

## EMISIONES ALCANCE 3 - 2018

4,095,232.68 toneladas de CO<sub>2</sub>e derivadas del consumo de energía de nuestros inquilinos para sus operaciones.

### Notas sobre el cálculo de emisiones Alcance 2 y 3:

- Se utilizó el factor de emisión 0.527 toneladas de CO<sub>2</sub>/MWh del Sistema Eléctrico Nacional para 2018.
- Se utilizó la tasa 1.00 del potencial de calentamiento global (PCG).
- La fuente de los factores de emisión fueron operaciones directas.
- El enfoque de consolidación para las emisiones fue control operacional.
- Cambió la metodología de recolección de información de consumo eléctrico con respecto a años anteriores.



# RESIDUOS

CRE5, 103-1, 103-2,  
103-3, 306-2, 307-1

## RESIDUOS GENERADOS EN PARQUES Y OFICINAS POR TIPO EN 2018

TIPO DE RESIDUO	TONELADAS
Peligroso	144
No peligroso	20
Residuos de manejo especial (electrónicos)	2.4
<b>Total</b>	<b>166</b>

Los principales residuos que generamos surgen del mantenimiento de los parques y de las oficinas corporativas, los no peligrosos se envían a vertedero, mientras que los peligrosos son tratados por una empresa externa certificada.

Durante 2018 no recibimos alguna multa, sanción o reclamación por incumplimiento ambiental en materia de residuos, así como tampoco tuvimos que remediar ningún suelo o tierra como resultado de nuestras actividades.

Nuestro compromiso con México nos mantiene trabajando de forma continua para gestionar el impacto ambiental que generamos de manera responsable. En los próximos años seguiremos mejorando y nos mantendremos a la vanguardia en la forma en que medimos y reportamos nuestros consumos, emisiones y generación de residuos en todos los desarrollos, con el claro propósito de que sean comparables y nos ayuden a hacer más eficiente nuestro desempeño en los próximos años.

# ACERCA DE ESTE INFORME

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

Con el compromiso de fomentar la transparencia ante nuestros grupos de interés de los resultados sobre el desempeño de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.<sup>8</sup>, presentamos nuestro Informe Anual 2018.

Este documento contiene los logros y resultados económicos, de gobierno corporativo, laborales, sociales, ambientales y financieros que obtuvimos en el periodo del 1° de enero al 31 de diciembre de 2018 en los 14 estados de la República Mexicana donde tenemos presencia: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tamaulipas, Tlaxcala y Veracruz.

La información reportada se limita a las operaciones de Vesta, por lo que no incluimos información de proveedores, contratistas u otras entidades, solo de inquilinos dentro de la sección Compromiso donde se especifica. En este periodo tuvimos cambios significativos de tamaño,

propiedad y estructura con respecto a 2017. Se construyeron 167,830 m<sup>2</sup> y se compraron aproximadamente 43 hectáreas de terreno en Aguascalientes. Además, las funciones del Presidente del Consejo de Administración y del Director General se separaron.

El Informe Anual 2018 fue elaborado con base en los Estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI), así como en el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* del GRI para reportar información específica de nuestra industria.

Este informe se ha elaborado de conformidad con los Estándares GRI: opción Esencial. Verificado por e3 Consultora Ambiental.

Por primera vez, a lo largo de este documento presentamos los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas en los que contribuimos de forma directa e indirecta con nuestros desarrollos, operaciones y actividades con la comunidad.

<sup>8</sup> Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. "Vesta" es una empresa pública que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y cuenta con valores colocados de modo privado bajo la regla 144<sup>a</sup> y Regulación 5 de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América.

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

EMISOR Y ENTIDAD PÚBLICA

**99.99%**

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

**99.99%**

Vesta Querétaro,  
S. de R.L. de C.V.

**99.99%**

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

**99.99%**

Proyectos  
Aeroespaciales,  
S. de R.L. de C.V.

**99.99%**

Vesta Bajío, S. de  
R.L. de C.V.

**99.99%**

Ener Vesta, S. de  
R.L. de C.V.

**99.99%**

Vesta Baja  
California,  
S. de R.L. de C.V.

**99.99%**

WTN desarrollos  
Inmobiliarios de  
México, S. de R.L.  
de C.V.

**99.99%**

Vesta DSP, S. de  
R.L. de C.V.

**99.99%**

Vesta Management,  
S. de R.L. de C.V.

**99.99%**

Servicios de  
Administración y  
Mantenimiento  
Vesta,  
S. de R.L. de C.V.

SUBSIDIARIAS  
DE ADMINISTRACIÓN

ACTIVOS DE COMPAÑÍAS  
INMOBILIARIAS

Se comunica a las audiencias del Informe Anual 2018 de Vesta que:

RYM servicios ambientales internacionales S.C, en adelante e3 Consultora Ambiental, ha concluido una revisión independiente de los contenidos relativos a los impactos económicos, ambientales y sociales de Corporación inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en adelante Vesta, correspondientes al ejercicio anual de 2018.

#### Resumen de actividades

e3 Consultora Ambiental revisó los indicadores de gobierno corporativo, ética, impacto económico, medio ambiente, prácticas laborales, derechos humanos y de responsabilidad con los grupos de interés, incluidos en el informe.

Para validar la calidad de una muestra de indicadores presentados en el Informe Anual 2018 de Vesta, se solicitó acceso a los registros consolidados de información que compartieron los responsables de distintas áreas para la producción del informe.

Se revisó el cumplimiento con los requerimientos de una muestra de Contenidos GRI de los siguientes estándares: GRI 101, GRI, 102, GRI 205, GRI 302, GRI 303, GRI 305, GRI 306, GRI 307, GRI 401, GRI 403, GRI 404 y GRI 405.

Con base en los asuntos materiales identificados por la compañía, se comprobó la cobertura de Contenidos GRI para un informe de conformidad con la opción Esencial, de acuerdo con los Estándares GRI de *Global Reporting Initiative*.

#### Metodologías

La preparación de este informe de verificación se ha hecho con base en *ISAE 3000* y *The external assurance of sustainability reporting (GRI)*.

La aplicación de los Principios para la elaboración de informes, relativos a la definición del contenido y a la calidad del informe, así como la cobertura de temas materiales y la presentación del Índice de contenidos GRI, se corroboró conforme a los lineamientos del estándar GRI 101: Fundamentos 2016.

#### Conclusiones

No se evidenció que la definición de los contenidos del informe no se haya efectuado con base en los principios de participación de grupos de interés, contexto de sustentabilidad, materialidad y exhaustividad.

No se presentaron situaciones que nos lleven a concluir que hay errores u omisiones importantes sobre la información divulgada en el Informe Anual 2018 de Vesta, con base en la revisión de las evidencias que respaldan las cifras de una muestra de indicadores de la memoria.

No hay evidencia que nos lleve a contradecir que el Informe Anual 2018 de Vesta ha sido elaborado de conformidad con la opción Esencial de los Estándares GRI.



**David Parra**  
Director  
e3 Consultora Ambiental

#### Recomendaciones

Los hallazgos y recomendaciones detalladas se entregan por separado en un informe interno a Vesta.

NOTAS. Este trabajo corresponde a un ejercicio de verificación limitada, llevado a cabo bajo encargo de Vesta y ha concluido en el mes de abril de 2019. De ningún modo puede entenderse como un trabajo de auditoría de las cifras presentadas en el informe o a los mecanismos de control interno para la generación, análisis, cálculo y acervo de la información no financiera de Vesta.

e3 Consultora Ambiental es una firma independiente a la compañía que reporta. El equipo verificador no participó en la elaboración del Informe Anual 2018 de Vesta.



# ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

102-55

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
<b>GRI 101: Fundamentos</b>			
<b>GRI 102: Contenidos generales</b>			
<b>1. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN 2016</b>			
102-1	Nombre de la organización.	148	
102-2	Actividades, marcas, productos y servicios.	14	
102-3	Ubicación de la sede.	Contraportada	
102-4	Ubicación de las operaciones.	18	
102-5	Propiedad y forma jurídica.	148	
102-6	Mercados servidos.	18, 20	
102-7	Tamaño de la organización.	54, 88	
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores.	88	
102-9	Cadena de suministro.	26	
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro.	64, 148	
102-11	Principio o enfoque de precaución.	116	
102-12	Iniciativas externas.	110	
102-13	Afiliación a asociaciones.	110	
<b>2. ESTRATEGIA 2016</b>			
102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones.	6	
102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades.	80	
<b>3. ÉTICA E INTEGRIDAD 2016</b>			
102-16	Valores, principios, Estándares y normas de conducta.	11, 36, 84	
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas.	84	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
<b>4. GOBERNANZA 2016</b>			
102-18	Estructura de gobernanza.	64	
102-19	Delegación de autoridad.	48, 64	
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales.	48, 64	
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales.	44, 102	
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités.	64	
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno.	64	
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno.	64	
102-25	Conflictos de interés.	84	
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia.	64	
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno.	64	
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	64	
102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales.	80	
102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo.	80	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales.	64, 80	
102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad.	-	El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, junto con el Área Legal son los responsables de evaluar y aprobar el Informe Anual de Vesta.
102-33	Comunicación de preocupaciones críticas.	64	
102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas.	64	
102-35	Políticas de remuneración.	64	
102-36	Proceso para determinar la remuneración.	64, 88	
102-38	Ratio de compensación total anual.	-	La media de compensación total anual, excluyendo a la persona mejor pagada, es de \$821,000 pesos, siendo el ratio de 8.4 a 1.
102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual.	-	La media del incremento porcentual de la compensación anual de todos los colaboradores fue de 11.13%.

## 5. PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS 2016

102-40	Lista de grupos de interés.	102	
102-41	Acuerdos de negociación colectiva.	88	
102-42	Identificación y selección de grupos de interés.	102	
102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	20, 102	
102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados.	20, 102	



ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
<b>6. PRÁCTICAS PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES 2016</b>			
102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados.	148	
102-46	Definición de los contenidos de los informes y las Coberturas del tema.	44	
102-47	Lista de los temas materiales.	44	
102-48	Reexpresión de la información.	148	
102-49	Cambios en la elaboración de informes.	148	
102-50	Periodo objeto del informe.	148	
102-51	Fecha del último informe.	148	
102-52	Ciclo de elaboración de informes.	148	
102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe.	Contraportada	
102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los Estándares GRI.	148	
102-55	Índice de contenidos GRI.	153	
102-56	Verificación externa.	148	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 200: Estándares económicos			
GRI 201 Desempeño económico 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	60	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	60	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	60	
201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	60	
GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016			
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	116	
GRI 205 Anticorrupción 2016			
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	84	
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anti-corrupción.	84	
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	84	
GRI 206 Competencia desleal 2016			
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia.	84	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 300: Estándares ambientales			
GRI 302 Energía 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	138	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	138	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	138	
CRE1	Intensidad de la energía en inmuebles.	138	
302-1	Consumo energético dentro de la organización.	138	
302-2	Consumo energético fuera de la organización.	138	
302-3	Intensidad energética.	138	
302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	136	
GRI 303 Agua 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	142	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	142	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	142	
303-1	Extracción de agua por fuente.	142	
303-2	Fuentes de agua significativamente afectadas por la extracción de agua.	142	
303-3	Agua reciclada y reutilizada.	142	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 305 Emisiones 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	144	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	144	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	144	
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	144	
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	144	
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	144	
GRI 306 Efluentes y residuos 2016			
CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para el uso actual y potencial de la tierra, de acuerdo con el marco legal correspondiente.	146	
306-1	Vertido de aguas en función de su calidad y destino.	142	
306-2	Residuos por tipo y método de eliminación.	146	
306-3	Derrames significativos.	142	
GRI 307 Cumplimiento ambiental 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	146	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	146	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	146	
307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental.	146	
GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016			
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales.	26	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 400: Estándares sociales			
GRI 401 Empleo 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	88	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	88	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	88	
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.	88	
401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	88	
401-3	Permiso parental.	88	
GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2016			
403-1	Representación de los trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad.	88	
403-2	Tipos de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional.	88	
CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	88	
403-3	Trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedades relacionadas con su actividad.	88	
GRI 404 Formación y enseñanza 2016			
404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	88	
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.	88	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	64	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	64	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	64	
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	64, 88	
GRI 406 No discriminación 2016			
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	84	
GRI 407 Libertad de asociación y negociación colectiva 2016			
407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo.	84	
GRI 408 Trabajo infantil 2016			
408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	84	
GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016			
409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	84	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 412 Evaluación de derechos humanos 2016			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	84	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	84	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	84	
412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	84	
412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos.	84	
412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos.	84	
GRI 413 Comunidades locales 2016			
CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	116	
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	116	
413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	116	
GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016			
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	26	
414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	26	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA U OMISIÓN
GRI 415 Política pública 2016			
415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	-	En Vesta no realizamos contribuciones a partidos y/o representantes políticos de ninguna índole.
GRI 416 Salud y seguridad de los clientes 2016			
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	136	
GRI 418 Privacidad del cliente 2016			
418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente.	-	En este periodo no recibimos reclamaciones fundamentadas sobre violaciones a la privacidad de nuestros clientes.
GRI 419 Cumplimiento socioeconómico 2016			
419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico.	-	Durante 2018 no recibimos multas y/o sanciones por este concepto.



# ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL

## RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

El presente Reporte Anual incluye nuestros estados financieros anuales consolidados auditados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 y para los ejercicios terminados en dichas fechas, conjuntamente con las notas a los mismos. La información financiera contenida en este Reporte Anual ha sido preparada de conformidad con las NIIF.

## INGRESOS

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fueron de US \$ 132.7 millones, US \$ 109.4 millones y US \$ 90.5 millones respectivamente. Al cierre de 2018 los ingresos por arrendamiento incrementaron US \$ 23.2 millones, o 21.2% respecto al 31 de diciembre de 2017. Los ingresos al cierre del 31 diciembre de 2017, representaron un incremento de US \$ 18.9 millones, o 20.9 % comparado con el mismo periodo del 2016.

## COSTOS DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2018 fue de US \$ 5.68 millones, comparado con US \$ 4.99 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017, el cual representa un incremento de US \$ 0.68 millones, o 13.7%. Al 31 de diciembre de 2016 el costo de operación fue de con US \$ 4.38 millones.

## GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 fueron de US\$ 16.09 millones, US \$ 13.91 millones y US \$ 11.24 millones, respectivamente. Al cierre del 31 de diciembre de 2018 los gastos de administración

representaron un aumento de US \$ 2.18 millones, o el 15.7% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2017. En el 2017 se registró un incremento de US \$ 2.68 millones, o el 23.8% comparado con el 2016.

## DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2018 fueron de US\$ 0.57 millones, comparado con US\$ 0.36 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017. Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2016 fueron de US\$ 0.32 millones. Otros Ingresos y Gastos Ejercicio terminado el 31 de diciembre de, Miles de dólares 2018 2017 2016

Miles de dólares	2018	2017	2016
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Ingreso por intereses	434.43	55.17	3,368.38
Otros ingresos	476.24	449.19	722.44
Costo de transacción de la emisión de deuda	(139.06)	(395.56)	(947.88)
Gastos por intereses	(35,156.83)	(19,668.27)	(19,862.67)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(719.01)	2,897.26	(24,781.51)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	52,822.80	84,058.11	67,004.61
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>17,718.58</b>	<b>67,395.89</b>	<b>25,503.37</b>

Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2018 generaron un ingreso de US\$ 17.72 millones. Otros ingresos (gastos) al cierre del 31 de diciembre de 2017 generaron un ingreso de US\$ 67.40 millones comparado con un ingreso de US\$ 25.50 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016.

Los ingresos por interés incrementaron en US\$ 0.38 millones por el año terminando el 31 de diciembre de 2018, pasando de US\$0.06 millones en 2017 a US\$ 0.43 millones en 2018. Los ingresos por interés al 31 de diciembre de 2016 fueron de US\$ 3.37 millones.

La ganancia cambiaria en 2018 comparada con 2017 disminuyó en US\$ 3.62 millones y la pérdida cambiaria aumentó en US\$ 27.68 millones en 2017 comparada con 2016. La ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo en la deuda en dólares de WTN, una subsidiaria de la Emisora, cuya moneda funcional es el peso y el saldo de efectivo e inversiones en pesos que mantiene la Emisora.

Otros ingresos aumentaron en US\$0.03 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. El incremento se atribuye a ajustes inflacionarios menores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2018. Al cierre del 31 de diciembre de 2017 otros ingresos disminuyeron en US\$0.27 millones comparados con el mismo periodo del 2016. El decremento se atribuye a ajustes inflacionarios mayores en las devoluciones de impuestos y créditos en 2017.

El gasto por interés incrementó en US\$ 15.49 millones, o 78.7%, al cierre del 31 de diciembre de 2018, comparado con el mismo periodo del 2017 lo cual se explica por la contratación de nueva deuda. Al 31 de diciembre de 2017 el gasto por interés disminuyó en US\$ 0.19 millones, o 1.0% comparado con el mismo periodo del 2016. La disminución se explica por la mejora en tasas dado la nueva deuda que se contrató.

La ganancia derivada de la revaluación de las propiedades de inversión para el 31 de diciembre de 2018 disminuyó en US\$ 31.24 millones, o 37.2%, comparado con el 2017. Al 31 de diciembre de 2017 la ganancia derivada de la revaluación de las propiedades de inversión aumentó en US \$17.05 millones, o 25.5%, comparado con el 2016.

#### **UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS**

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2018 fue de US\$ 128.04 millones, al cierre del 31 de diciembre de 2017 fue de US\$ 157.56 millones y al cierre del 31 de diciembre de 2016 de US\$ 100.08 millones.

#### **IMPUESTO A LA UTILIDAD**

El gasto (beneficio) por impuesto a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2018 fueron de US\$ 34.98 millones comparado con un gasto de US\$ 31.52 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017. Al cierre del 31 de diciembre de 2016 un gasto por impuesto fue de US\$ 55.00 millones.

#### **UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO**

Por las razones descritas anteriormente, la utilidad al 31 de diciembre de 2018 fue de US\$ 93.06 millones, comparado con la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2017 de US\$ 126.03 millones. Al 31 de diciembre de 2016 la utilidad fue de US\$ 45.08 millones.

#### **UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO**

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 registramos una utilidad en la valuación de instrumentos financieros derivados de US\$ 1.08 millones que se compara con una ganancia de US\$ 0.58 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2015 no se contaba con instrumentos financieros derivados contratados.

Al cierre del 31 de diciembre de 2018 registramos una pérdida en las diferencias en cambio por la conversión de operaciones extranjeras de US\$ 6.61 millones que se compara con una ganancia de US\$ 0.92 millones al cierre del 31 de diciembre de 2017 y con una pérdida de US\$ 20.86 millones al 31 de diciembre de 2016.

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2018 fue de US\$ 87.54 millones comparada con una utilidad de US\$ 127.53 millones en el 2017. Al cierre del 31 de diciembre de 2016 registramos una ganancia integral de US\$ 24.22 millones

# ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, e informe de los auditores independientes del 14 de febrero de 2019.

Informe de los auditores independientes	182
Estados consolidados de situación financiera	186
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	187
Estados consolidados de cambios en el capital contable	188
Estados consolidados de flujos de efectivo	190
Notas a los estados financieros consolidados	191

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

## OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de la situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes de la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

## FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se

explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores. (Código de Ética del IESBA) y por el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP); a su vez, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad, con base en dichos documentos. Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

## CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

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

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión son para obtener rentas y/o para plusvalía de éstas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La Entidad valúa las propiedades de inversión a su valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del periodo en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión mediante técnicas complejas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado, las cuales contienen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado. Para llevar a cabo lo mencionado anteriormente, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones, ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión del año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el va-

lor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

## OTRA INFORMACIÓN DISTINTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y DEL INFORME DEL AUDITOR

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

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expre-

samos ni expresaremos, ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, considerar si la otra información es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material.

#### **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

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

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

#### **RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que con-

tiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia suficiente y adecuada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar

como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

**C. P. C. Pedro Luis Castañeda Herrera**

14 de febrero de 2019

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016  
(En dólares americanos)

	Notas	2018	2017	2016
<b>ACTIVOS</b>				
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 64,483,395	\$ 91,001,709	\$ 50,720,751
Activos financieros con fines de negociación	6	724,399	677,828	613,015
Impuestos por recuperar	7	26,340,810	26,678,697	21,794,481
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	8,130,553	5,221,517	7,028,975
Pagos anticipados		537,428	369,675	37,191
Total del activo circulante		100,216,585	123,949,426	80,194,413
<b>Activo no circulante:</b>				
Propiedades de inversión	9	1,884,621,430	1,701,006,371	1,415,714,762
Equipo de oficina – Neto		2,490,902	1,868,778	1,965,192
Instrumentos financieros derivados	14.8	2,380,863	827,251	–
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,376,105	4,440,163	2,920,475
Total del activo no circulante		1,893,869,300	1,708,142,563	1,420,600,429
<b>Total activos</b>		<b>\$ 1,994,085,885</b>	<b>\$ 1,832,091,989</b>	<b>\$ 1,500,794,842</b>
<b>PASIVO Y CAPITAL CONTABLE</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 4,513,388	\$ –	\$ –
Intereses por pagar		5,315,332	3,772,187	1,609,233
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		2,788,387	4,082,166	1,795,748
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		412,853	344,599	550,557
Gastos acumulados		3,663,962	3,821,201	1,981,263
Total del pasivo circulante		16,693,922	12,020,153	5,936,801
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Deuda a largo plazo	10	695,284,034	581,994,879	340,871,417
Depósitos en garantía recibidos		13,053,382	11,539,472	8,868,661
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	215,350,972	204,205,361	185,733,064
Total del pasivo a largo plazo		923,688,390	797,739,712	535,473,142
Total del pasivo		940,382,312	809,759,865	541,409,943
Contingencias y litigios	17			
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	11	435,613,239	439,843,107	450,880,150
Prima en suscripción de acciones		321,021,039	327,270,539	343,037,228
Utilidades retenidas		333,833,755	288,671,405	201,751,251
Reserva de pagos basados en acciones		5,507,719	3,300,560	1,973,372
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(43,938,783)	(37,332,563)	(38,257,102)
Valuación de instrumentos financieros derivados	14.8	1,666,605	579,076	–
Total del capital contable		1,053,703,573	1,022,332,124	959,384,899
<b>Total pasivo y capital contable</b>		<b>\$ 1,994,085,885</b>	<b>\$ 1,832,091,989</b>	<b>\$ 1,500,794,842</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016  
(En dólares americanos)

	Notas	2018	2017	2016
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento		\$ 132,669,266	\$ 109,427,282	\$ 90,511,822
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(4,848,618)	(4,106,403)	(3,384,389)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(828,082)	(886,688)	(992,057)
Utilidad bruta		126,992,566	104,434,191	86,135,376
Gastos de administración	12.2	(16,094,364)	(13,911,938)	(11,236,676)
Depreciación		(573,177)	(356,727)	(322,627)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>				
Ingreso por intereses		434,427	55,171	3,368,382
Otros ingresos (gastos)– Neto		476,240	449,193	722,439
Costos por emisión de deuda		(139,062)	(395,559)	(947,875)
Gasto por intereses		(35,156,825)	(19,668,274)	(19,862,673)
Utilidad (pérdida) cambiaria– Neto		(719,007)	2,897,256	(24,781,506)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		52,822,802	84,058,105	67,004,611
Total otros ingresos y gastos		17,718,575	67,395,892	25,503,378
Utilidad antes de impuestos		128,043,600	157,561,418	100,079,451
Impuestos a la utilidad	13.1	(34,983,270)	(31,531,237)	(54,996,658)
Utilidad del año		93,060,330	126,030,181	45,082,793
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	14.8	1,087,529	579,076	–
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta		(6,606,220)	924,539	(20,860,067)
Total de otros resultados integrales		(5,518,691)	1,503,615	(20,860,067)
Utilidad integral del año		\$ 87,541,639	\$ 127,533,796	\$ 24,222,726
Utilidad básica y diluida por acción	11	\$ 0.155	\$ 0.207	\$ 0.072

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016  
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2016	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056	\$ 185,494,148	\$ 1,391,080	\$ (17,397,035)	\$ -	\$ 974,786,984
Pagos basados en acciones	-	-	-	860,125	-	-	860,125
Acciones adjudicadas	104,640	173,193	-	(277,833)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	-	(28,825,690)
Recompra de acciones	(4,966,225)	(6,693,021)	-	-	-	-	(11,659,246)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	45,082,793	-	(20,860,067)	-	24,222,726
Saldos al 31 de diciembre de 2016	450,880,150	343,037,228	201,751,251	1,973,372	(38,257,102)	-	959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad integral del año	-	-	126,030,181	-	924,539	579,076	127,533,796
Saldos al 31 de diciembre de 2017	439,843,107	327,270,539	288,671,405	3,300,560	(37,332,563)	579,076	1,022,332,124
Pagos basados en acciones	-	-	-	2,984,358	-	-	2,984,358
Acciones adjudicadas	297,786	479,413	(777,199)	-	-	-	-
Dividendos decretados	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)	-	-
Recompra de acciones	(4,527,654)	(6,728,913)	(11,256,567)	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	93,060,330	-	(6,606,220)	1,087,529	87,541,639
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 435,613,239</b>	<b>\$ 321,021,039</b>	<b>\$ 333,833,754</b>	<b>\$ 5,507,719</b>	<b>\$ (43,938,783)</b>	<b>\$ 1,666,605</b>	<b>\$ 1,053,703,573</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016  
(En dólares americanos)

	2018	2017	2016
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos	\$ 128,043,600	\$ 157,561,418	\$ 100,079,451
Ajustes por:			
Depreciación	573,177	356,727	322,627
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(52,822,802)	(84,058,105)	(67,004,611)
Efectos de conversión	719,007	(2,897,256)	24,781,506
Ingreso por intereses	(434,427)	(55,171)	(3,368,382)
Gasto por intereses	35,156,825	19,668,274	19,862,673
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	1,942,810	1,477,158	860,125
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(2,909,036)	1,807,458	(2,880,866)
Impuestos por recuperar	(8,943,673)	(14,325,040)	(6,147,505)
Pagos anticipados	(167,753)	(332,484)	468,259
Depósitos en garantía otorgados		–	–
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	(2,227,350)	3,363,652	(190,045)
Depósitos en garantía recibidos		–	1,662,683
Gastos acumulados	884,310	1,839,939	553,705
Impuestos a la utilidad pagados	(12,542,218)	(2,242,043)	(722,775)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	87,272,469	82,164,527	68,276,845
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(137,897,718)	(196,210,053)	(157,437,522)
Adquisición de equipo de oficina	(1,195,300)	(260,314)	(716,203)
Activos financieros con fines de negociación	(46,571)	(64,813)	178,168,504
Intereses cobrados	434,427	55,171	3,368,382
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(138,705,162)	(196,480,009)	23,383,161
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Depósitos en garantía pagados	64,058	(1,519,688)	(1,672,342)
Depósitos en garantía cobrados	1,513,911	2,670,811	2,750,579
Intereses pagados	(33,613,680)	(15,907,052)	(21,455,480)
Pago de deuda a largo plazo	(123,019)	–	(298,069,960)
Dividendos pagados	(47,987,981)	(39,110,027)	(28,825,690)
Recompra de acciones	(11,256,567)	(26,953,702)	(11,659,246)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	116,600,000	243,000,000	300,000,000
Costos de emisión de deuda a largo plazo	1,325,562	(3,474,806)	(5,817,632)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	26,612,284	158,705,536	(64,749,771)
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(1,697,905)	(4,109,096)	(3,896,537)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(26,518,314)	40,280,958	23,013,698
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	91,737,021	51,456,063	28,442,365
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5	\$ 65,218,707	\$ 91,737,021	\$ 51,456,063

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016  
(En dólares americanos)

### 1 INFORMACIÓN GENERAL

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

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

El 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y Nestlé Cereal Partners Worldwide lo cuales representan un área rentable total combinada de 1,713,600 de pies cuadrados. Estos contratos fueron ampliados por 7 y 8 años, comenzando el 1 de enero de 2017 y concluyendo el 31 de diciembre de 2023 y 2024, respectivamente. Los contratos continuarán indexados al valor de la Unidad De Inversión ("UDI"), lo que significa que el monto mensual de la renta se incrementa de acuerdo al incremento en el valor de la UDI. Estas nuevas condiciones en los contratos de arrendamiento mencionados tuvieron un impacto en el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad ya que éste es calculado a través del enfoque de ingresos como se describe en la Nota 9; dichos impactos fueron reconocidos en este periodo.

### 2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

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

En el año en curso, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2018.

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

##### Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros

En el ejercicio en curso, la Entidad ha aplicado la norma IFRS 9 – Instrumentos Financieros (como se revisó en julio de 2014) y los ajustes relacionados consecuentemente a otras Normas IFRS que son efectivas para el ejercicio que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones de transición de la IFRS 9 le permiten a la entidad a no reexpresar los estados financieros comparativos.



Adicionalmente, la Entidad ha adoptado los ajustes de la norma IFRS 7 *Revelaciones de Instrumentos Financieros*: que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al periodo comparativo.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros
2. Deterioro de los activos financieros
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los Estados consolidados de posición financiera de la Entidad se describen a continuación.

**(a) Clasificación y medición de los activos financieros**

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en el manejo que la Entidad da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

- Los instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;
- Los instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.
- Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

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

- La Entidad puede elegir irrevocablemente presentar los cambios siguientes en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni la contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumpla con el costo amortizado o los criterios FVTOCI medidos en FVTPL si al hacerlo elimina o reduce significativamente un desajuste contable.

En el año actual, la Entidad no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumpla el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Cuando una inversión en títulos de deuda medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos se reclasifican del capital a resultados como un ajuste por reclasificación. Cuando una inversión en capital designada, medida a valor razonable a través de otros resultados integrales no es reconocida, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros ingresos, son transferidos a utilidades acumuladas.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVTOCI están sujetos a deterioro. Vea (b) abajo. La Entidad revisó y evaluó sus activos financieros existentes al 1 de enero de 2018 y concluyó que, con base a los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, la aplicación inicial de la NIIF 9 no tuvo un impacto material en los activos financieros de la Entidad en lo que respecta a su clasificación y medición.

**(b) Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperada, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia incurrida requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Entidad contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, IFRS 9 requiere que la Entidad reconozca una insolvencia para pérdidas crediticias esperadas en:

- (1) Inversiones en deuda medidas subsecuentemente a costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales,
- (2) Cuentas por cobrar por arrendamiento,
- (3) Cuentas por cobrar y activos contractuales, y
- (4) Contratos de garantía financiera a los cuales aplican los criterios de deterioro de la IFRS 9.

En particular, la IFRS 9 requiere que la Entidad mida la insolvencia de un instrumento financiero por un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas (PCE) si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es comprado o ha originado deterioro crediticio de un activo financiero. De cualquier modo, si el riesgo crediticio sobre un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial (excepto por un activo financiero comprado o generado por deterioro crediticio), la Entidad debe medir la insolvencia para ese instrumento financiero por un monto igual a 12 meses de pérdidas crediticias esperadas. IFRS 9 también exige un acercamiento simplificado para medir la insolvencia a un monto igual al tiempo de vida de las pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamiento en ciertas circunstancias.

La aplicación de IFRS 9 no tuvo impacto material en los estados consolidados de la Entidad con relación al deterioro.

**(c) Clasificación y medición de pasivos financieros**

Un cambio significativo introducido por la IFRS 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados atribuible a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la IFRS 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presenten en otros ingresos integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otros ingresos integrales crearía o ampliaría una disparidad contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias (déficit) acumulado cuando el pasivo financiero se da de baja. Anteriormente, según la IAS 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de resultados se presentaba en ganancia o pérdida.

La aplicación de IFRS 9 no ha tenido un impacto material en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Entidad.

**(d) Contabilidad General de Coberturas**

Los nuevos requisitos generales de contabilidad de cobertura conservan los tres tipos de contabilidades de cobertura. Sin embargo, se ha otorgado una mayor flexibilidad en los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican para los instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de coberturas. Además, la prueba de efectividad ha sido reemplazada por el principio de una "relación económica". Tampoco se requiere una evaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura. También se han introducido requisitos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgos de la Entidad.

De acuerdo con las disposiciones de transición de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas, la Entidad aplicó los requisitos de la IFRS 9 para la contabilidad de coberturas en forma prospectiva desde la fecha de la aplicación inicial el 1 de enero de 2018. Las relaciones de cobertura calificadas de la Entidad vigentes al 1 de enero de 2018 también califican para la contabilidad de coberturas de acuerdo con la IFRS 9 y, por lo tanto, se consideraron como relaciones de cobertura continuas. No es necesario volver a equilibrar ninguna de las relaciones de cobertura el 1 de enero de 2018. Como los términos críticos de los instrumentos de cobertura coinciden con los de sus correspondientes partidas cubiertas, todas las relaciones de cobertura siguen siendo efectivas según los requisitos de evaluación de efectividad de la IFRS 9. La Entidad tampoco ha designado ninguna relación de cobertura según la IFRS 9 que no hubiera cumplido con los criterios de contabilidad de cobertura calificados según la IAS 39.

La IFRS 9 requiere que las ganancias y pérdidas de cobertura se reconozcan como un ajuste al valor en libros inicial de las partidas cubiertas no financieras (ajuste de base). Además, las transferencias de la reserva de cobertura al valor en libros inicial de la partida cubierta no son ajustes de reclasificación según la IAS 1 Presentación de los Estados Financieros y, por lo tanto, no afectan a otros resultados integrales. Las ganancias y pérdidas de cobertura sujetas a ajustes de base se clasifican como montos que no se reclasificarán posteriormente a utilidad o pérdida en otro resultado integral. Esto es consistente con la práctica de la Entidad antes de la adopción de la IFRS 9.

La aplicación de los requerimientos para contabilidad de coberturas de la IFRS 9 no han tenido un impacto material en los resultados ni en el balance general de la Entidad para el periodo actual, ni anteriores.

**Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes**

La IFRS 15 establece un modelo integral único para que las entidades lo utilicen para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con los clientes. La IFRS 15 reemplazará la guía de reconocimiento de ingresos actual, incluida la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de construcción y las Interpretaciones relacionadas cuando se haga efectiva.

El principio básico de la IFRS 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente;

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;

Paso 3: Determinar el precio de la transacción;

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme a IFRS 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir, cuando el 'control' de los bienes o los servicios subyacentes de la obligación de desempeño ha sido transferido al cliente. Asimismo, se han incluido guías en la IFRS 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas.

La Entidad reconoce los ingresos por arrendamiento, de los contratos de arrendamiento, los cuales no están dentro del alcance de la NIIF 15. Adicionalmente, ingresos que no son por arrendamiento, no son considerados materiales para la información financiera consolidada de la Entidad, por lo tanto, la aplicación de IFRS 15 no tuvo un impacto significativo en los montos informados y las revelaciones hechas en sus estados financieros consolidados.

**Impacto de la aplicación de Otras modificaciones a los estándares e interpretaciones IFRS**

En el año en curso, la Entidad ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que son efectivas por un periodo anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción no ha tenido ningún impacto importante en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

<p>IFRS 2 (modificaciones) <i>Clasificación y Medición de Transacciones de pago basadas en acciones</i></p>	<p>La entidad ha adoptado las modificaciones la IFRS 2 por primera vez en el ejercicio actual. Las modificaciones especifican lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidado en efectivo, la contabilidad de los efectos de las condiciones de otorgamiento y no otorgamiento debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados mediante capital.</li> <li>2. Cuando la ley o regulación tributaria requiere que una entidad retenga un número específico de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado que luego se remite a la autoridad tributaria (generalmente en efectivo), es decir, el acuerdo de pago basado tiene una 'característica de liquidación neta', dicho acuerdo debe clasificarse como liquidación de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones se haya clasificado como liquidación de capital si no hubiera incluido la característica de liquidación neta.</li> <li>3. Una modificación de un pago basado en acciones que cambia la transacción de liquidación en efectivo a liquidación de capital debe contabilizarse de la siguiente manera: <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) La obligación principal no es reconocida.</li> <li>(ii) El pago basado en acciones liquidado con el capital se reconoce a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de capital otorgado en la medida en que los servicios se hayan prestado hasta la fecha de modificación; y</li> <li>(iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el capital se debe reconocer en resultados inmediatamente.</li> </ol> </li> </ol>
<p>IAS 40 (modificaciones) <i>Transferencias de Propiedad de Inversión.</i></p>	<p>La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 40 Propiedad de Inversión, por primera vez en el año en curso. Las modificaciones aclaran que una transferencia a o desde una propiedad de inversión necesita una evaluación para conocer si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable que se ha producido un cambio en el uso. Las modificaciones además aclaran que las situaciones enumeradas en la IAS 40 no son exhaustivas y que un cambio en el uso es posible para las propiedades en construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades completadas).</p>
<p>IFRIC 22 <i>Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Avanzada</i></p>	<p>La IFRIC 22 aborda cómo determinar la 'fecha de la transacción' con el propósito de determinar el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso, cuando la contraprestación por ese artículo se haya pagado o recibido por adelantado en una moneda extranjera que dio como resultado el reconocimiento de un activo no monetario o un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).</p> <p>La Interpretación específica de la fecha de la transacción es la fecha en que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la Interpretación requiere que una entidad determine la fecha de la transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.</p>

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

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

IFRS 16	<i>Arrendamientos</i>
IFRS 17	<i>Contratos de Seguros</i>
Modificaciones a la IFRS 9	<i>Características de Prepago con Compensación Negativa</i>
Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015–2017	<i>Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Arreglos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos de por préstamos</i>
Modificaciones a la IAS 19 <i>Prestaciones Laborales</i>	<i>Modificación, reducción o liquidación del plan</i>
IFRS 10 <i>Estados Financieros Consolidados</i> y IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
IFRIC 23	<i>Incertidumbre sobre el trato de los Impuestos sobre la renta</i>

La Administración de la Entidad no espera que la adopción de los Estándares mencionados anteriormente tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en periodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### **IFRS 16 Arrendamientos**

#### Impacto General de la aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

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

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

#### Impacto de la nueva definición de arrendamiento

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

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La IFRS 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si el uso de un activo identificado está controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

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

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

#### Impacto en la contabilidad del arrendatario

##### *Arrendamientos Operativos*

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Entidad tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por \$1,142,700. La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

#### Impacto en la contabilidad del arrendador

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

#### **Modificaciones a la IFRS 9 Características de Prepago con Compensación Negativa**

Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, para el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple con la condición solo capital e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón del prepago. En otras palabras, las funciones de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente en solo a capital e intereses.

La modificación se aplica a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada. Existen disposiciones de transición específicas que dependen de cuándo se aplican las modificaciones por primera vez, en relación con la aplicación inicial de la IFRS 9.

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

#### **Mejoras Anuales a los estándares IFRS para el ciclo 2015–2017 Modificaciones a la IFRS 3 Combinaciones de Negocios, IFRS 11 Acuerdos Conjuntos, IAS 12 Impuestos sobre la Renta e IAS 23 Costos por préstamos**

*Las Mejoras Anuales incluyen modificaciones a 4 normas:*

##### **IAS 12 Impuestos sobre la renta**

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

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

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

##### **IAS 23 Costos por Préstamos**

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

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

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

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

### **IFRIC 23 Incertidumbre sobre el trato del impuesto sobre la renta**

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

- Determine si alguna posición fiscal debe ser evaluada por separado o como una entidad; y
- Evalúe si es probable que la autoridad fiscal vaya a aceptar un método fiscal de incertidumbre o su propuesta, por una entidad en sus declaraciones de impuestos:
  - En caso de que sí, la Entidad debe determinar su posición fiscal contable consistentemente con el tratamiento usado o planeado para las declaraciones de impuestos.
  - En caso de que no, la entidad debe reflexionar el efecto de la incertidumbre al determinar su posición fiscal contable.

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

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

## **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

### **a. Declaración de cumplimiento**

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

### **b. Bases de preparación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(2)			Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

- (1) El 26 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V. como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.
- (2) Fideicomiso de acciones de los empleados que se estableció en conjunto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, en el cual la Entidad tiene el control.

**d. Instrumentos financieros**

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

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

**e. Activos financieros**

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.  
Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:
- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

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

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

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

#### *Deterioro de activos financieros*

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

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

#### *Política de bajas*

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

#### **f. Pasivos Financieros**

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

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

#### *Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados*

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan 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 periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

#### *Baja de pasivos financieros*

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

#### **g. Instrumentos financieros derivados**

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

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

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la nota 14.8. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

#### **h. Contabilidad de coberturas**

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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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

instrumento de cobertura, se reconoce inmediatamente en los resultados, y se incluye en el rubro "otros ingresos y gastos".

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

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

#### **i. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **j. Equipo de oficina**

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

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

#### **k. Efectivo restringido**

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



**l. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

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

**n. Arrendamientos**

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

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

Los pagos por arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones por arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés constante sobre el saldo remanente del pasivo. Los gastos financieros se cargan directamente a resultados. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

Los pagos por rentas de arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de prorrateo para reflejar más adecuadamente el patrón de consumo de los beneficios del activo arrendado. Las rentas contingentes se reconocen como gastos en los periodos en los que se incurren.

En el caso de que se reciban incentivos de renta por haber celebrado un contrato de arrendamiento operativo, tales incentivos se reconocen como un pasivo. El beneficio agregado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, salvo que otra base sistemática sea más representativa del patrón de consumo de los beneficios económicos del activo arrendado.

**o. Transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

**p. 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.

**q. Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

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

**r. 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.

**s. 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 causados

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

### 3. Impuestos causados y diferidos

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

### t. **Provisiones**

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

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

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

## 4. **ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS Y FUENTES DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES**

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

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

### – *Valuación de propiedades de inversión*

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata a un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las notas 9 y 14.

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

## 5. **EFFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFFECTIVO Y EFFECTIVO RESTRINGIDO**

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

	2018	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 64,434,016	\$ 90,415,448	\$ 48,054,432
Efectivo restringido circulante	49,379	586,261	2,666,319
	<b>64,483,395</b>	91,001,709	50,720,751
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	<b>\$ 65,218,707</b>	\$ 91,737,021	\$ 51,456,063

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

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS CON FINES DE NEGOCIACIÓN

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

## 7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2018	2017	2016
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 11,008,204	\$ 15,100,478	\$ 10,438,157
ISR por recuperar	7,000,756	425,808	1,116,871
ISR por dividendos por recuperar	8,202,066	10,719,907	10,203,349
Otras cuentas por cobrar	129,784	432,504	36,104
	<b>\$ 26,340,810</b>	<b>\$ 26,678,697</b>	<b>\$ 21,794,481</b>

## 8. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

	2018	2017	2016
0–30 días	\$ 6,944,766	\$ 4,508,045	\$ 4,541,467
30–60 días	373,514	223,456	1,588,869
60–90 días	229,724	229,591	551,533
Más de 90 días	582,549	260,425	347,106
Total	<b>\$ 8,130,553</b>	<b>\$ 5,221,517</b>	<b>\$ 7,028,975</b>

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 86%, 86% y 65% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2018, 2017 y 2016, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos

necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días, pero menos de 60 representan el 5%, 4% y 23% del total del saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 representan el 3%, 4% y 8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 7%, 5% y 5% del total del saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

- ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. El saldo al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es \$350,314, \$283,538 y \$41,314, respectivamente.

- iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$1,883,826 que equivale al 23%, \$2,093,433 que equivale al 40% y \$2,040,061 que equivale al 29%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 6%, 7% y 11% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente.

- iv. Contratos de arrendamiento

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

v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	2018	2017	2016
Antes de un año	\$ 131,017,926	\$ 126,991,489	\$ 100,997,236
Después de un año y antes de 3 años	230,133,415	226,252,896	170,779,851
Después de 3 años y antes de 5 años	239,526,395	266,140,992	191,181,511
Después de 5 años	128,475,873	161,262,379	159,893,939
	<b>\$ 729,153,609</b>	<b>\$ 780,647,757</b>	<b>\$ 622,852,537</b>

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2018: 9.35% 2017: 9.35% 2016: 9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2018: 8.25% 2017: 8.75% 2016: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 4.00% en 2018, 4.10% en 2017 y 3.5% en 2016 U.S.: 2.2% en 2018, 2.1% en 2017 y 2.2% en 2016	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio – peso mexicano por 1\$	2018: 20.35 2017: 18.80 2016: 20.00	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2018 \$107,599 y \$111,786 en 2017.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	2018	2017	2016
Terreno y construcción	\$ 1,817,308,000	\$ 1,679,059,000	\$ 1,393,000,000
Anticipos para la adquisición de terrenos	28,193,736	18,815,371	9,652,444
Reserva territorial	92,523,000	87,631,000	79,377,000
	<b>1,938,024,736</b>	1,785,505,371	1,482,029,444
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(53,403,306)	(84,499,000)	(66,314,682)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 1,884,621,430</b>	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2018	2017	2016
Saldo al inicio del año	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005
Adiciones	138,831,289	195,132,819	158,013,760
Efecto de conversión de moneda extranjera	(8,039,032)	6,100,685	(24,233,614)
Ganancia por revaluación	52,822,802	84,058,105	67,004,611
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 1,884,621,430</b>	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762

Un total de \$933,571, correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2018 no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2018 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Un total de \$1,077,234 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2017 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo del mismo año. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2017.

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 2018, el tiempo remanente es de 36 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 36 años al 31 de diciembre de 2018). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,867,577 pies cuadrados (2,774,789 metros cuadrados), 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados) y 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91.8%, 92.3% y 89.2%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,041,753 pies cuadrados (96,782 metros cuadrados), 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) y 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 3.4%, 8.7% y 8.9% del total del área rentable de la Entidad.

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

## 10. DEUDA A LARGO PLAZO

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

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

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo para emitir y vender Pagarés Senior Serie A por \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024 y Pagarés Senior Serie B por \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada pagaré Senior Serie A y pagarés senior Serie B devengará

intereses sobre el saldo insoluto de dichos Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, pagaderos semestralmente los días 22 de septiembre y marzo de cada año.

El 22 de Julio de 2016 la Entidad contrató deuda a cinco años con diversas instituciones financieras por \$150,000,000 (el "Crédito Sindicado") recibiendo los recursos el mismo día. El Crédito Sindicado también incluye una línea de crédito revolvente de hasta \$100,000,000 que al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 no ha sido utilizada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrató una nueva deuda por 10 años con Metlife por un monto de \$150,000,000. Los recursos de ambas deudas fueron utilizados por la Entidad para pagar la deuda con Blackstone la cual tenía como fecha de vencimiento del 1 de agosto de 2016. La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Syndicated Loan	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife 10-year	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-year	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,376,981	47,500,000	47,500,000
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	-
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	-
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	-	-
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	-	-
MetLife 7-year	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	-
MetLife 8-year	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	26,600,000	-	-
					706,976,981	590,500,000	347,500,000
Menos: Porción circulante					(4,513,388)		
Menos: costos directos de emisión de uda					(7,179,559)	(8,505,121)	(6,628,583)
Total deuda a largo plazo					\$ 695,284,034	\$ 581,994,879	\$ 340,871,417

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

(2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad. En marzo 2018 se contrató una línea adicional de credito por 26.6 millones que vencen el 1 de agosto de 2026 y se paga una tasa anual fija de 4.75%.

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

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

(5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2018.

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

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

A partir de diciembre de 2020	8,291,939
A partir de diciembre de 2021	140,460,254
A partir de diciembre de 2022	47,725,175
A partir de diciembre de 2023	4,608,725
Después	501,377,500
Menos: Costo de emisión directa	(7,179,559)
Total de la deuda a largo plazo	\$ 695,284,034

## 11. CAPITAL SOCIAL

1. El capital social al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es como sigue:

	2018		2017		2016	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable						
Series B	592,465,592	435,609,543	600,262,388	439,839,411	621,092,663	450,876,454
<b>Total</b>	<b>592,470,592</b>	<b>\$ 435,613,239</b>	<b>600,267,388</b>	<b>\$ 439,843,107</b>	<b>621,097,663</b>	<b>\$ 450,880,150</b>

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

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 las acciones en tesorería son como sigue:

	2018	2017	2016
Acciones en tesorería <sup>(1)</sup>	37,831,460	31,458,735	10,628,460
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo <sup>(2)</sup>	2,480,091	–	–
<b>Total de acciones en tesorería</b>	<b>40,311,551</b>	<b>31,458,735</b>	<b>10,628,460</b>

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

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

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Balance as of December 31, 2015	631,137,923	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056
Vested shares	163,089	104,640	173,193
Repurchase of shares	(10,203,349)	(4,944,225)	(6,693,021)
Saldos al 1 de enero de 2016	621,097,663	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	(20,948,945)	(11,095,244)	(15,858,458)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	600,267,388	439,843,107	327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones	(9,420,604)	(4,527,654)	(6,728,913)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>\$ 591,414,572</b>	<b>\$ 435,613,229</b>	<b>\$ 321,021,039</b>

4. Dividendos decretados

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

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

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, se decretó el pago de un dividendo de \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690, el cual fue pagado en efectivo el 19 de abril de 2016.



5. Utilidad por acción

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

	2018	2017	2016
<b>Utilidad básica por acción</b>			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ 92,675,577	\$ 126,030,181	\$ 45,082,793
Número de acciones promedio ponderado	597,380,020	609,850,516	630,259,650
Utilidad básica por acción	0.155	0.207	0.072
<b>Utilidad diluida por acción</b>			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 93,060,330	\$ 126,030,181	\$ 45,082,793
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	599,860,111	609,850,516	630,259,650
Utilidad diluida por acción	0.155	0.207	0.072
(1) Utilidad del ejercicio		\$ 93,060,330	
Menos: Utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo		384,753	
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	\$ 92,675,577		

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

12. **COSTO DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

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

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Impuesto predial	\$ 1,322,097	\$ 1,285,697	\$ 1,090,743
Seguros	392,293	366,613	302,400
Mantenimiento	1,030,590	873,367	748,043
Mantenimiento estructural	167,253	168,502	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,936,385	1,412,224	1,243,203
	\$ 4,848,618	\$ 4,106,403	\$ 3,384,389

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

	2018	2017	2016
Impuesto predial	\$ 302,280	\$ 268,448	\$ 293,602
Seguros	48,972	53,731	51,280
Mantenimiento	111,412	100,440	148,689
Otros gastos relacionados con las propiedades	365,418	464,069	498,486
	828,082	886,688	992,057
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 5,676,700	\$ 4,993,091	\$ 4,376,446

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Beneficios a los empleados y otros	\$ 8,798,898	\$ 7,849,558	\$ 6,270,379
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,957,828	1,282,256	1,212,794
Honorarios de adquisición de propiedades	448,965	359,832	352,357
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	109,592	209,168	181,309
Gastos de mercadotecnia	1,020,523	1,328,200	1,136,642
Otros	1,815,748	1,405,893	1,223,070
	<b>14,151,554</b>	<b>12,434,907</b>	<b>10,376,551</b>
Incentivo a largo plazo – Nota 16	1,942,810	1,477,031	860,125
	<b>\$ 16,094,364</b>	<b>\$ 13,911,938</b>	<b>\$ 11,236,676</b>

### 13. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 21,892,031	\$ 15,137,320	\$ 6,134,040
Diferido	13,091,239	16,393,917	48,862,618
Total de impuestos diferidos	<b>\$ 34,983,270</b>	<b>\$ 31,531,237</b>	<b>\$ 54,996,658</b>

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(1%)	(6%)	27%
Efectos de la inflación	(2%)	(5%)	(4%)
Otros	–	1%	2%
Tasa efectiva	<b>27%</b>	<b>20%</b>	<b>55%</b>

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (215,221,274)	\$ (207,074,235)	\$ (199,134,089)
Pérdidas fiscales por amortizar	598,913	4,097,337	14,205,287
Otras provisiones y pagos anticipados	(728,612)	(1,228,463)	(804,262)
Total del pasivo por ISR diferido	<b>\$ (215,350,973)</b>	<b>\$ (204,205,361)</b>	<b>\$ (185,733,064)</b>

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

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Pasivo por impuesto diferido			
al inicio del periodo	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)
Movimientos incluidos en resultados	(11,145,612)	(16,393,916)	(48,862,618)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	1,945,626	(2,078,381)	7,270,084
Pasivo por impuestos diferido			
al cierre del año	<b>\$ (215,350,973)</b>	<b>\$ (204,205,361)</b>	<b>\$ (185,733,064)</b>

13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2018 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas fiscales
2026	\$ 1,996,377
	<b>\$ 1,996,377</b>

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 14.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 10 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 11). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

### 14.2 Índice de endeudamiento

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

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

	2018	2017	2016
Deuda	\$ 699,797,422	\$ 581,994,879	\$ 340,871,417
Efectivo y equivalentes de efectivo	(64,483,395)	(91,001,709)	(50,720,751)
Activos financieros con fines de negociación	(724,399)	(677,828)	(613,015)
Deuda neta	634,589,628	490,315,342	289,537,651
Capital	1,053,703,573	1,022,332,124	959,384,899
Índice de deuda neta a capital	60%	48%	30%

### 14.3 Categorías de instrumentos financieros

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados, incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de medición y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos, para cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio se revelan en la Nota 2.

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 8, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 6. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 10.

### 14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés. El uso de derivados financieros es definido por las políticas de la Entidad aprobadas por el consejo de administración. La Entidad no adquirió instrumentos financieros, incluyendo instrumentos financieros derivados, para propósitos especulativos.

### 14.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 14.8 abajo) y riesgos de tipos de cambio (ver 14.7 abajo). La Entidad puede adquirir instrumentos financieros para administrar su exposición al riesgo de tasa de interés.

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

### 14.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

	2018	2017	2016
<b>Tipos de cambio:</b>			
Pesos por dólar al final del año	19.6829	19.7354	20.6640
Pesos por dólar promedio durante el año	19.2371	18.9302	18.6567
<b>Activos monetarios</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 592,340,267	\$ 651,151,481	\$ 515,823,400
Dólares Americanos	347,594	445,751	361,656
<b>Pasivos monetarios</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 25,320,881	\$ 51,171,796	\$ 22,097,747
Dólares Americanos	31,782,583	26,992,726	38,691,165

14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	2018	2017	2016
Impacto en resultados			
Peso mexicano – 10%			
de incremento – ganancia	\$ (2,618,883)	\$ (2,763,745)	\$ (2,654,782)
Peso mexicano – 10%			
de depreciación – pérdida	3,200,857	3,377,910	2,172,094
Dólar americano – 10%			
de incremento – pérdida	(61,873,174)	(52,391,517)	(33,932,951)
Dólar americano – 10%			
de depreciación – ganancia	61,873,174	52,391,517	33,932,951

14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

**Contratos de swap de tasa de interés**

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

La siguiente tabla detalla los montos 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.

**Coberturas de flujo de efectivo**

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

	Tasa de interés fija contratada 2017	Valor principal nacional 2017	Activos de valor razonable (pasivos) 2017
Swap de tasa de interés	1,944	\$ 150,000,000	\$ 827,251

14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 23%, 40%, y 29% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 6%, 7%, y 11% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

14.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo	4.92%	\$ 194,778	\$ 4,318,610	\$ 205,878,337	\$ 496,585,256	\$ 706,976,981
Intereses		11,034,950	24,603,263	145,442,871	50,500,303	231,581,387
		\$ 11,229,728	\$ 28,921,873	\$ 351,321,208	\$ 547,085,559	\$ 938,558,368

#### 14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

##### 14.11.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es de \$707,100,000, \$590,500,000 y \$347,500,000 respectivamente. La administración considera que el valor en libros de los activos financieros y de los otros pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de IFRS debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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

## 15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

### a. Compensación del personal clave de la administración:

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

	2018	2017	2016
Beneficios a corto plazo	\$ 4,955,056	\$ 3,804,628	\$ 4,244,235
Gasto por compensación basada en acciones	1,942,810	1,477,031	860,215
	\$ 6,897,866	\$ 5,281,659	\$ 5,104,450

## 16. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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

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

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

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (15 ejecutivos durante 2018). El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

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	(449,108)	898,217	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	1,581,874	695,215	1,738,037	2,607,056	
2018	-	-	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
<b>Total</b>	<b>\$ 2,929,199</b>	<b>\$ (449,108)</b>	<b>\$ 2,480,090</b>			

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

#### 16.2 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 2018, 2017 y 2016, se otorgaron un total de 3,379,720, 637,200 y 863,499 acciones, respectivamente.
- ii. Plan de Incentivo 2014 – El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

#### 16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 es como sigue:

	2018	2017	2016
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,933,246	\$ 1,430,143	\$ 840,985
Plan de Incentivo 2014	9,564	46,888	19,140
<b>Total</b>	<b>\$ 1,942,810</b>	<b>\$ 1,477,031</b>	<b>\$ 860,125</b>

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

#### 16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2018 existen un total de 2,480,091 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

## 17. 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 36 años respectivamente.

## 18. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 14 de febrero de 2019, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\*\*\*\*\*

# CONTACTO

102-3, 102-53

## OFICINAS CORPORATIVAS

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2, Piso 28  
Cuajimalpa de Morelos  
Ciudad de México, C.P. 05120  
Tel: +52 (55) 5950 0070

## TOLUCA I

Av. de las Partidas s/n  
Col. Villa de Santín Otzolotepeo  
Toluca, Estado de México, C.P. 50070  
Tel. +52 (722) 249 7283

## TOLUCA II

Isidro Fabela 120  
Col. San Blas Oztzacatipan  
Toluca, Estado de México, C.P. 50230

## QUERÉTARO

Av. de la Montaña 100 Km 28.5  
Carretera Querétaro-San Luis Potosí  
Parque Industrial Querétaro Santa Rosa Jáuregui  
Querétaro, C.P. 76220  
Tel. +52 (442) 240 9273

## TIJUANA

Bld. Agua Caliente 10611-1201  
Centro Corporativo Centura  
Col. Aviación  
Tijuana, Baja California, C.P. 22420  
Tel. +52 (664) 972 9473

## CIUDAD JUÁREZ

Av. del Charro No. 215, Tercer Piso. Local 3B Zona Sur,  
Fraccionamiento Sicomoros, Torre Cantabria  
Ciudad Juárez, Chihuahua, C.P. 32349  
Tel. +52 (656) 378 0330

## AGUASCALIENTES

Ejido Peñuelas  
Carretera Panamericana Sur Km 112  
Del. Peñuelas  
Aguascalientes, Aguascalientes, C.P. 20340  
Tel. +52 (449) 688 2601

## SILAO

Plaza de la Paz 102, Edificio G100 int 601,  
Col. Puerto Interior, C.P. 36275  
Silao de la Victoria, Guanajuato, C.P. 36275  
Tel. +52 (472) 117 9120

## TLAXCALA

Virgen de la Caridad 19  
Ciudad Industrial Xicoténcatl II  
Huamantla, Tlaxcala, C.P. 90500  
Tel. +52 (247) 102 4736