

*informe anual*

2019

vesta

# *índice*

- 04** Cifras relevantes
- 06** Carta del Director General
- 10** Somos Vesta
- 28** Estrategia
- 40** Potencial
- 48** Colaboración
- 90** Compromiso
- 126** Acerca del informe
- 132** Índice de contenidos GRI
- 160** Información financiera

# Cifras relevantes



## financiero

**2,767,772 m<sup>2</sup>**  
de Superficie Bruta Arrendable (SBA)

**US\$ 33,779,108**  
en Ingresos Operativos Netos (NOI)

## ambiental

**0.92 kWh por m<sup>2</sup>**  
de intensidad energética (Alcance 2)

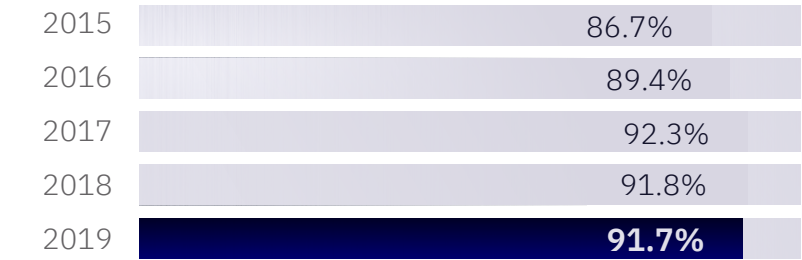
**12,492 m<sup>3</sup>**  
de agua tratada y reutilizada para riego

## social

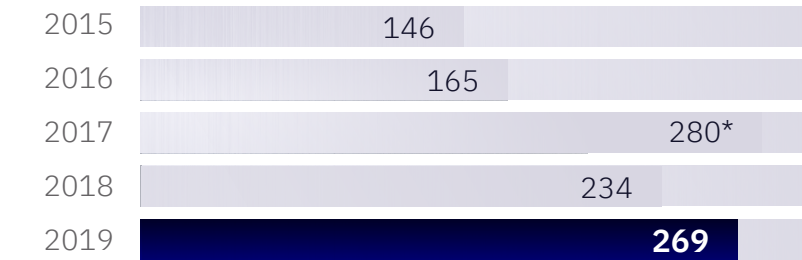
**46 horas**  
promedio de capacitación por colaborador

**US\$ 269,086**  
inversión en proyectos sociales

## Tasa de ocupación portafolio total

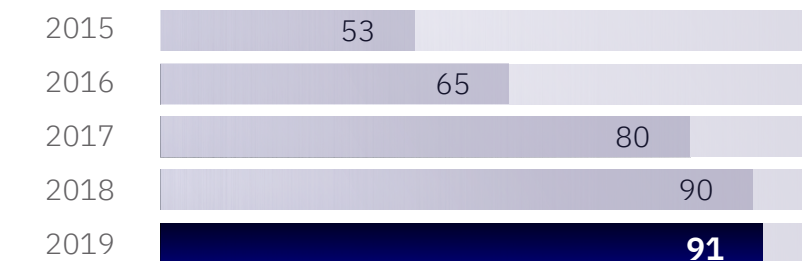


## Inversión social (miles de dólares)



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

## Colaboradores



# Carta del director general

102-14

En un contexto geopolítico y económico complejo a nivel nacional e internacional, en 2019 logramos sólidos resultados financieros y sentamos las bases para una nueva estrategia llamada Vesta Nivel 3.

Después de lograr con éxito nuestros objetivos del Plan Vesta Visión 2020, establecimos importantes metas a corto, mediano y largo plazo para impulsar la próxima fase de crecimiento que comenzamos a ejecutar durante el segundo semestre del año. Nos hemos anticipado así a los posibles obstáculos a los que nos enfrentemos en los próximos años a través de una estrategia que subraya no solo la convicción en nuestra habilidad para construir valor a largo plazo para nuestros accionistas sino, sobre todo, para reforzar y acelerar nuestras iniciativas estratégicas tomando en cuenta a todos los grupos de interés.

El plan Vesta Nivel 3 está en marcha, habiendo logrado éxitos clave que incluyen: 1) la venta exitosa de un portafolio que totaliza 1.6 millones de pies cuadrados por US\$ 109.3 millones; 2) incorporar nuevos mercados a nuestro portafolio como Guadalajara y Monterrey, mediante la adquisición estratégica de terrenos con fuertes atributos para apoyar las operaciones de comercio electrónico de última milla; 3) refinanciar la deuda de Vesta sin vencimientos en los próximos cinco años y extender nuestro vencimiento promedio ponderado a



siete años; 4) recomprar 14.8 millones de acciones bajo el programa de recompra de acciones de Vesta; 5) lanzar cuatro nuevos parques industriales en todo el país; 6) ampliar y profundizar nuestro compromiso con la plataforma ASG (Ambiental, Social y de Gobernanza) de Vesta al unirnos a las mejores compañías de su clase que comprenden el índice *Dow Jones Sustainability MILA Pacific Alliance*, 7) celebrar con éxito nuestro primer Vesta Challenge anual, en el que participaron 500 ciclistas y donde reunimos más de US\$ 100,000 en patrocinios, sumándolo a nuestra inversión para beneficiar así a 5,000 personas en las comunidades donde operamos, 8) lograr los reconocimientos *Great Place to Work®* y el de Oracle a la Excelencia en Construcción e Ingeniería, 9) realizar un exitoso taller para actualizar nuestro Código de Ética, así como 10) refrescar nuestra imagen de posicionamiento de marca.

Para el año que viene, reforzaremos los esfuerzos e iniciativas de ASG para contribuir a mejorar nuestra sociedad.

Hemos alineado nuestras iniciativas de esos temas con la estrategia Vesta Nivel 3 para fortalecer alianzas para programas sociales que benefician a una amplia gama de nuestros grupos de interés, y también trabajaremos para superar el éxito del Vesta Challenge al recaudar fondos para fortalecer nuestro impacto social. Asimismo, involucraremos a clientes, inversionistas, academia y proveedores en diversas iniciativas de alto impacto a través de nuestros programas de compromiso con grupos de interés.

Debemos conservar nuestras medidas de ciberseguridad, liderar el cambio en el sector y elevar nuestros estándares estratégicos para afrontar los retos que enfrentaremos en el 2020 y los años por venir.

En el contexto económico, los expertos coinciden en que el acuerdo con China y el T-MEC traerán mayor certidumbre al comercio internacional, aunque no necesariamente más crecimiento, mientras que México seguirá contando con retos políticos y sociales.

Como una compañía totalmente integrada que está estableciendo los más altos estándares de propiedad, administración, adquisición, venta y desarrollo de propiedades industriales, Vesta sigue comprometida con la transformación del panorama inmobiliario industrial de México.

Seguiremos trabajando para brindar un desempeño financiero sólido y sostenible aprovechando nuestro profundo conocimiento del mercado para anticipar de manera efectiva las tendencias y aprovechar las oportunidades, como las relacionadas con el crecimiento del comercio electrónico, y mantener nuestra posición como uno de los mejores administradores de bienes raíces industriales de México.

Estoy extremadamente orgulloso de liderar nuestro equipo, conformado por los mejores y más brillantes de la industria. Juntos estamos alineados para lograr la ejecución exitosa de nuestra estrategia y continuar prevaleciendo contra los desafíos, mientras creamos valor para nuestros inversionistas, nuestros clientes y nuestro equipo. Espero con emoción otra excelente década colmada de trabajo duro y excelentes resultados.

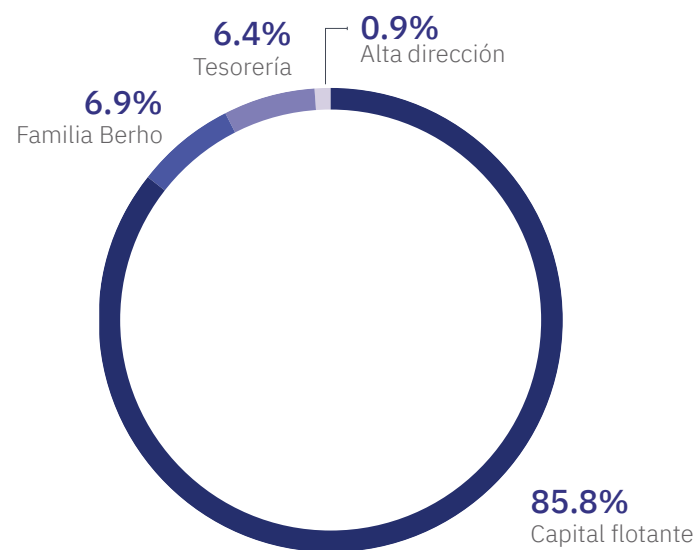
Lorenzo Dominique Berho  
**DIRECTOR GENERAL**



*Somos Vesta*

102-16

Somos una empresa pública mexicana que desarrolla, vende, compra, administra y renta edificios industriales y centros de distribución en México. Ofrecemos a nuestros clientes edificios modernos, construidos con estándares ecoeficientes y ubicados estratégicamente en 15 estados de la República Mexicana, siendo una plataforma segura y rentable para potenciar su crecimiento.

ESTRUCTURA ACCIONARIA<sup>1</sup>

## 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.

## PROPÓSITO TRANSFORMADOR MASIVO

Innovar la plataforma industrial de México.

<sup>1</sup> Al 13 de abril del 2020, hay 38,947,034 millones de acciones en tesorería y de capital social suscrito y pagado hay 606,457,078; sobre la diferencia se calcula el porcentaje de tenencia de la familia Berho.

# Productos

102-2



En Vesta trabajamos para ofrecer a la industria en México una plataforma que atiende las necesidades de espacio e interconexión de un gran número de compañías nacionales e internacionales. Mediante un amplio portafolio de parques y edificios industriales dedicados a la

manufactura ligera y logística, ubicados en los corredores comerciales y las regiones industriales más dinámicas del país, respondemos a las necesidades de crecimiento y conexión de nuestros clientes.



## NUESTROS PRODUCTOS SE AGRUPAN EN TRES GRANDES CATEGORÍAS:

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

Diseñados para generar una mayor fluidez de tránsito al interior y construidos bajo especificaciones estándar de la industria, ideales para las industrias de manufactura y logística. 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 construidos a la medida de las necesidades de nuestros clientes bajo dos modalidades: como *cluster*, 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 (*BUILT TO SUIT*)

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



# Presencia

102-4, 102-6

Estamos ubicados estratégicamente para cubrir las necesidades de interconexión en todo el país. Atendemos tres regiones: Norte, Bajío y Centro.



OFRECEMOS:

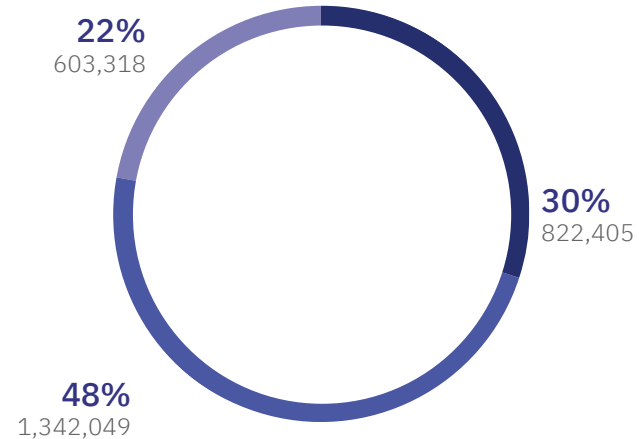
**2,767,772**  
m<sup>2</sup> de SBA<sup>2</sup>

**184** edificios industriales

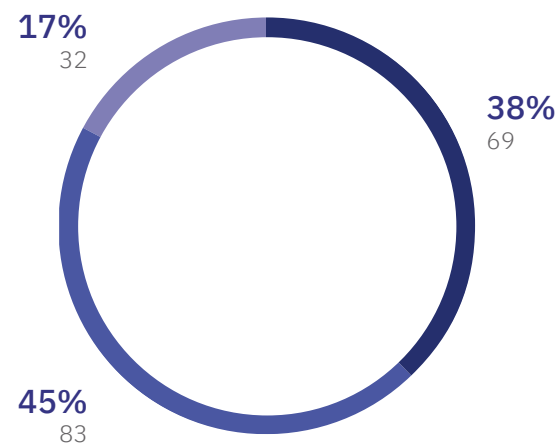
**04** construcciones en desarrollo

<sup>2</sup> SBA: Superficie Bruta Arrendable.

SBA (m<sup>2</sup>)



NÚMERO DE EDIFICIOS



## NORTE

Baja California  
Chihuahua  
Nuevo León  
Sinaloa  
Tamaulipas

EDIFICIOS

**69**

EDIFICIOS EN DESARROLLO

**2**

CLIENTES

**69**

HECTÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL:

**48.00**

SUPERFICIE m<sup>2</sup>

**822,405**

## BAJÍO

Aguascalientes  
Guanajuato  
Jalisco  
Querétaro  
San Luis Potosí

EDIFICIOS

**83**

EDIFICIOS EN DESARROLLO

**1**

CLIENTES

**76**

HECTÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL:

**348.62**

SUPERFICIE m<sup>2</sup>

**1,342,049**

## CENTRO

Estado de México  
Puebla  
Quintana Roo  
Tlaxcala  
Veracruz

EDIFICIOS

**32**

EDIFICIOS EN DESARROLLO

**1**

CLIENTES

**30**

HECTÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL:

**11.36**

SUPERFICIE m<sup>2</sup>

**603,318**

# Cientes



102-6, 102-43, 102-44

Nuestros clientes son nuestra prioridad. Trabajamos para ofrecerles siempre el mejor trato y opciones vanguardistas que les permitan hacer crecer su negocio y contribuir de esta forma al desarrollo de México.

Sectores industriales

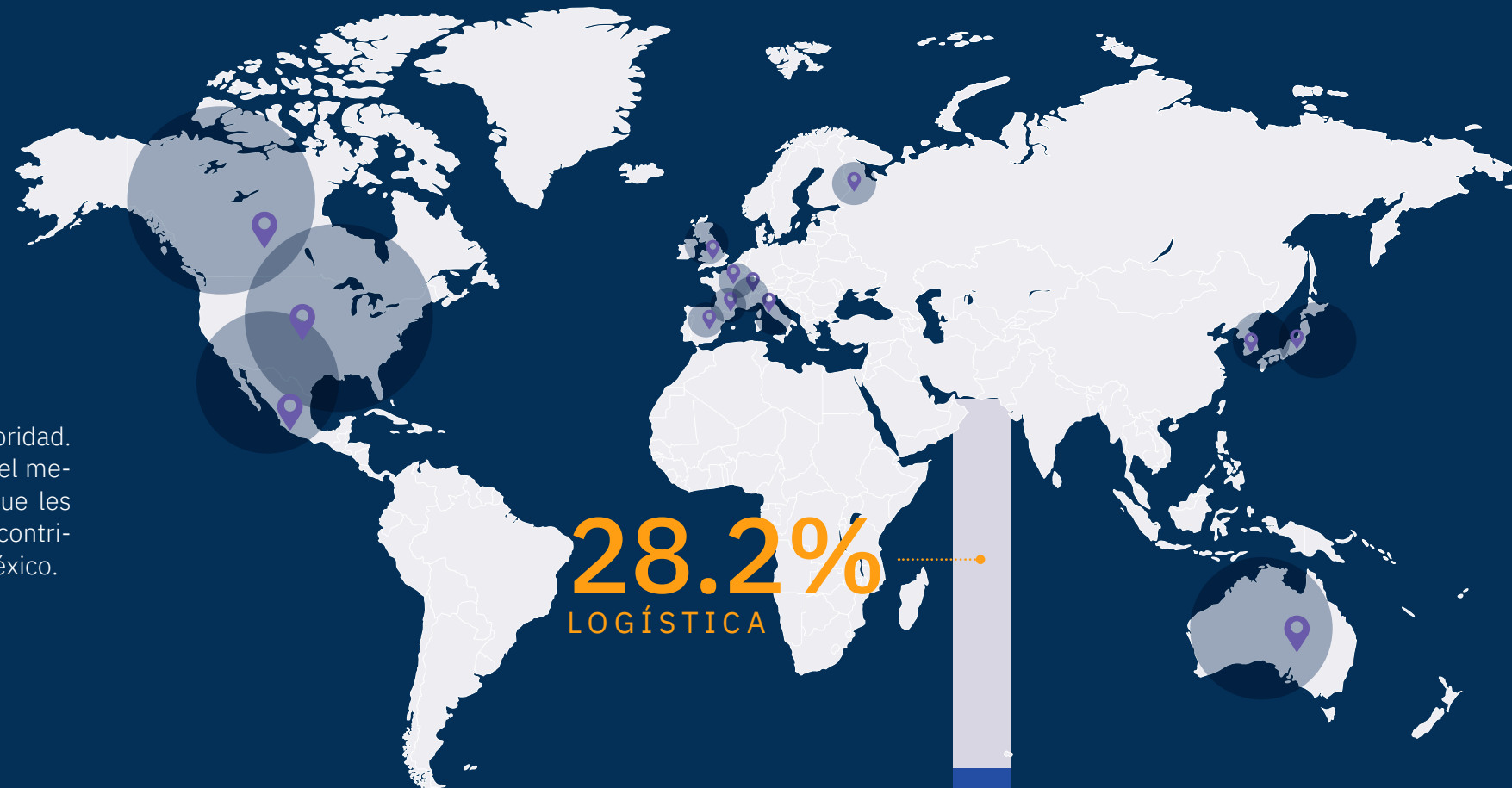
# 09

Cientes

# 175

Tasa de retención de clientes en 2019

# 91.7%



## 28.2%

LOGÍSTICA

## 71.8%

MANUFACTURA

Otros  
17.1%

Plásticos  
3.5%

Energía  
4.5%

Automotriz  
30.5%





















Vehículos Recreacionales  
6.0%

Papel  
0.1%

Dispositivos Médicos  
2.0%

Aeroespacial  
8.1%

## NUESTROS PRINCIPALES CLIENTES

Cliente	País de origen del capital	%SBA	Vencimiento del contrato (años)	Rating de crédito
		6.0%	5	AA2
		4.6%	7	Baa3
		4.1%	8	NA
		3.9%	9	NA
		3.6%	5	A3
		2.1%	6	B3
		1.8%	5	Baa2
		1.7%	5	Ba1
		1.6%	4	Ba3
		1.6%	5	BBB-

Para brindar una atención cercana y personalizada a nuestros inquilinos contamos con el área de *Asset Management*, conformada por profesionales que administran y operan nuestros parques y aquellos edificios de terceros que tenemos en administración, desde el sitio en el que se ubican.

Adicionalmente, para conocer y evaluar el nivel de percepción de calidad, el diseño de los inmuebles, así como nuestro servicio y capacidad de respuesta, cada año aplicamos una **Encuesta de Satisfacción**.

En 2019 obtuvimos los siguientes resultados:

**78%**  
de nivel de satisfacción de nuestros clientes.

**85%**  
de respuesta de nuestros clientes.



**98%**

de nuestros clientes consideran que nuestro personal es amable.

**21%**

de nuestros clientes consideran que la eficiencia y rapidez de respuesta es uno de nuestros mayores retos.

Como parte de nuestra responsabilidad de gestionar de forma integral y sostenible el portafolio de Vesta, este año incorporamos a la Encuesta de Satisfacción, preguntas sobre temas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG), con el objetivo de identificar diversos aspectos; por ejemplo: si nuestros inquilinos llevan a cabo iniciativas de responsabilidad social, si cuentan con un área que respalde estas acciones y si tienen alguna certificación al respecto, si implementan medidas para mejorar la eficiencia energética, hídrica y de gestión de residuos de sus operaciones, entre otros temas. Algunos de los resultados, fueron:

**63%**

de nuestros clientes cuentan con programas de responsabilidad social y/o ambiental.

**53%**

de nuestros clientes cuentan con una certificación, premio o reconocimiento ambiental, laboral o de calidad.

# 42%

de nuestros clientes cuentan con encargado(s) de aspectos de sostenibilidad.

# 87%

de nuestros clientes consideran que, al rentar una nave industrial, la eficiencia energética es de suma importancia.

# 50%

de nuestros clientes han considerado incorporar en su operación el uso de energías renovables.

# 8%

de nuestros clientes han compartido alguna iniciativa sustentable con Vesta.



TAMBIÉN IDENTIFICAMOS QUE EN LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS:

# 37%

de nuestros clientes realizaron una evaluación de las instalaciones para mejorar la eficiencia de los recursos.

# 37%

implementó medidas de eficiencia energética.

# 24%

implementó medidas para mejorar la eficiencia del agua.

# 50%

implementó medidas para mejorar la gestión de residuos.

En 2019 compartimos una Guía ASG con todos nuestros inquilinos, en donde reforzamos el compromiso que tenemos de ser una empresa líder en la gestión ambiental, social y de gobernanza de nuestra operación, de la cual todos ellos forman parte importante. En la guía se describen algunas recomendaciones para que puedan incrementar su eficiencia energética e hídrica, mejorar la gestión de sus residuos, desarrollar sus capacidades de resiliencia y sensibilizar a sus propios grupos de interés sobre los temas ASG.

# Cadena de valor



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

Buscamos construir la mejor opción de desarrollo inmobiliario para nuestros clientes, por lo que trabajamos de cerca con proveedores de servicios y contratistas especializados en las diferentes etapas de nuestra operación.



## NUESTRAS PRINCIPALES COMPETENCIAS

Diseñamos soluciones de inteligencia comercial que nos permiten anticipar el desarrollo estratégico de inmuebles atractivos para nuevas industrias.



### SERVICIOS SUBCONTRATADOS

Para hacer más eficiente nuestra operación trabajamos en conjunto con empresas expertas en diseño, construcción, gestión de proyectos y gestión de construcción, las cuales son evaluadas por nuestra área de Compras en conjunto con el resto del padrón de proveedores.

Para garantizar los costos y tiempos de respuesta más competitivos, en los contratos de construcción de naves inventario e infraestructura en nuestros parques contamos con un proceso de licitación que se repor-

ta al Comité Ejecutivo, quien toma en cuenta diversos factores para realizar las asignaciones como el flujo financiero, calidad, experiencia, entendimiento del contexto en las regiones, sostenibilidad, empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzada y propuestas de programa de obra para la entrega puntual de los desarrollos.

Una vez terminada la construcción, el equipo de *Asset Management*, en conjunto con el área de Compras, coordina a los proveedores especializados para el correcto mantenimiento de nuestro portafolio.

**PROVEEDORES**

Nuestro portafolio de proveedores está conformado por aproximadamente 800 empresas, de las cuales al 59% (442 compañías) se les compartió la Política Anticorrupción, el Código de Ética, la Política de ASG, los requerimientos para los proveedores en cuestiones ASG y la Política de Compras Sustentables.

A nuestros 10 principales contratistas les realizamos una evaluación de acuerdo con criterios sociales y ambientales para detectar fallas, aciertos y áreas de oportunidad. También, a partir del segundo semestre de 2019, incluimos componentes ambientales y sociales en las licitaciones con nuestros contratistas. En lo referente a aspectos ambientales les pedimos apego al Manual de Construcción Sustentable y que realicen un *checklist*<sup>3</sup>; mientras que en temas sociales los participantes deben hacer una propuesta para contribuir a las iniciativas o proyectos de inversión social que se estén llevando a cabo en cada localidad de Vesta.

Durante este ejercicio, el Comité de Ética identificó que cinco proveedores estaban vinculados con temas de corrupción, por lo que pusimos fin a nuestra relación comercial con ellos.

Los proveedores de todos nuestros proyectos de construcción deben apegarse al **Programa de Seguridad Laboral** en el que nuestros *Project Manager* supervisan que cumplan con la normatividad laboral de nuestro país e in-

corporen a todos los trabajadores que participen en proyectos de Vesta al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS). Durante 2019 no hubo incidentes patronales con proveedores, ni medidas tomadas al respecto.

Desde hace cuatro años, con el propósito de entender la opinión de nuestros proveedores en cuanto a la relación que mantenemos con ellos, así como la forma en la que podemos mejorar procesos internos, en mayo de 2019 realizamos la **Encuesta de Satisfacción de Proveedores**.

Este año obtuvimos un porcentaje de participación de 47% y los siguientes resultados:

- **90%** está satisfecho con la relación con Vesta.
- **87%** considera que contamos con personal calificado para dar soluciones efectivas.
- **85%** piensa que interactuamos de forma rápida y oportuna.
- **90%** considera que cumplimos con los contratos correctamente.
- **95%** considera que somos amables y eficaces.
- **95%** considera que somos flexibles.

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

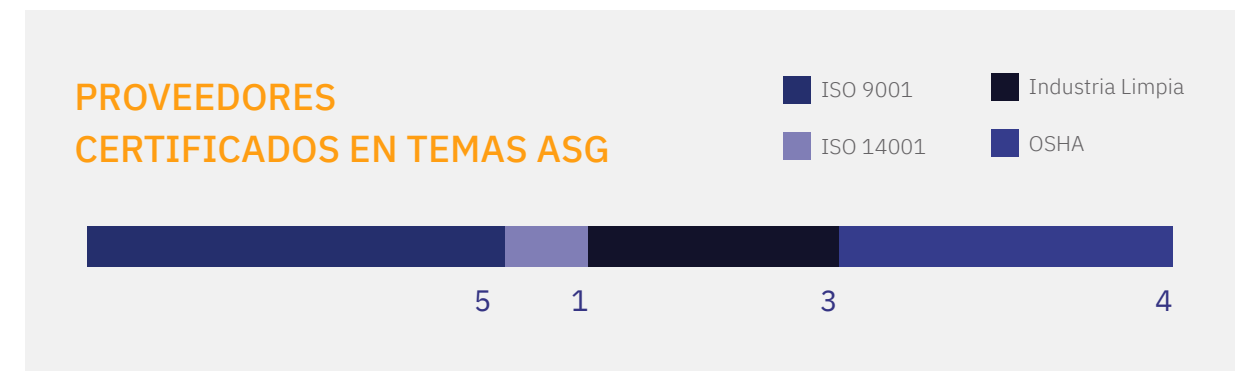


Para mejorar la gestión con nuestros proveedores, por primera vez, este año también incluimos preguntas sobre ASG en la encuesta para identificar a aquellos que contienen aspectos ambientales y/o sociales en la oferta de sus servicios. Los hallazgos fueron los siguientes:

- **62%** cuenta con manejo de residuos.
- **30%** hace compras sustentables.
- **30%** tiene programas sociales o de compromiso con la comunidad.
- **27%** promueve el ahorro de energía y de agua.
- **27%** cuenta con gestión de residuos en la construcción.

Asimismo, medimos qué tanto conocen y aplican nuestros proveedores las políticas de Vesta sobre estos temas:

- **60%** conocen y **63%** aplican el Código de Ética.
- **55%** conocen y **60%** aplican la Política Anticorrupción.
- **48%** conocen y **40%** aplican la Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza.
- **30%** conocen y **35%** aplican la Política de Compras Sustentables.
- **10%** conocen y **13%** aplican los Requerimientos para Proveedores ASG.



# Estrategia

La experiencia en la industria, nuestra sólida posición financiera, portafolio de naves de alta calidad, nuestros clientes y las ubicaciones estratégicas con las que contamos, nos convierten en una excelente opción para invertir y hacer negocios. Todo esto nos compromete a mantener una estrategia de negocios enfocada en la excelencia y en la rentabilidad sostenible.

# Evolucionamos hacia Vesta Nivel 3

102-16

Este año logramos completar la implementación exitosa de la estrategia Vesta Visión 2020, que nos permitió aumentar nuestra superficie bruta arrendable (SBA) estabilizada en un 15% CAGR, entre otros indicadores exitosos. Es por esto que en nuestra reunión con inversionistas del 4 de junio de 2019 presentamos la siguiente fase del plan de crecimiento, la **Estrategía Vesta Nivel 3**.

Como compañía de clase mundial, totalmente integrada, nuestro equipo directivo seguirá impulsando nuestra posición en el mercado mediante la asignación inteligente de capital, el reciclaje de activos y la optimización activa del portafolio.

El plan **Vesta Nivel 3** cuenta con cinco puntos principales:

01

Gestionar, **mantener y mejorar** el portafolio actual.

02

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

03

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

04

Fortalecer nuestra **estructura organizacional** para **ejecutar exitosamente** nuestra estrategia.

05

Volvernos un **referente en el sector** en temas de ASG.



# Materialidad

102-21, 102-46, 102-47

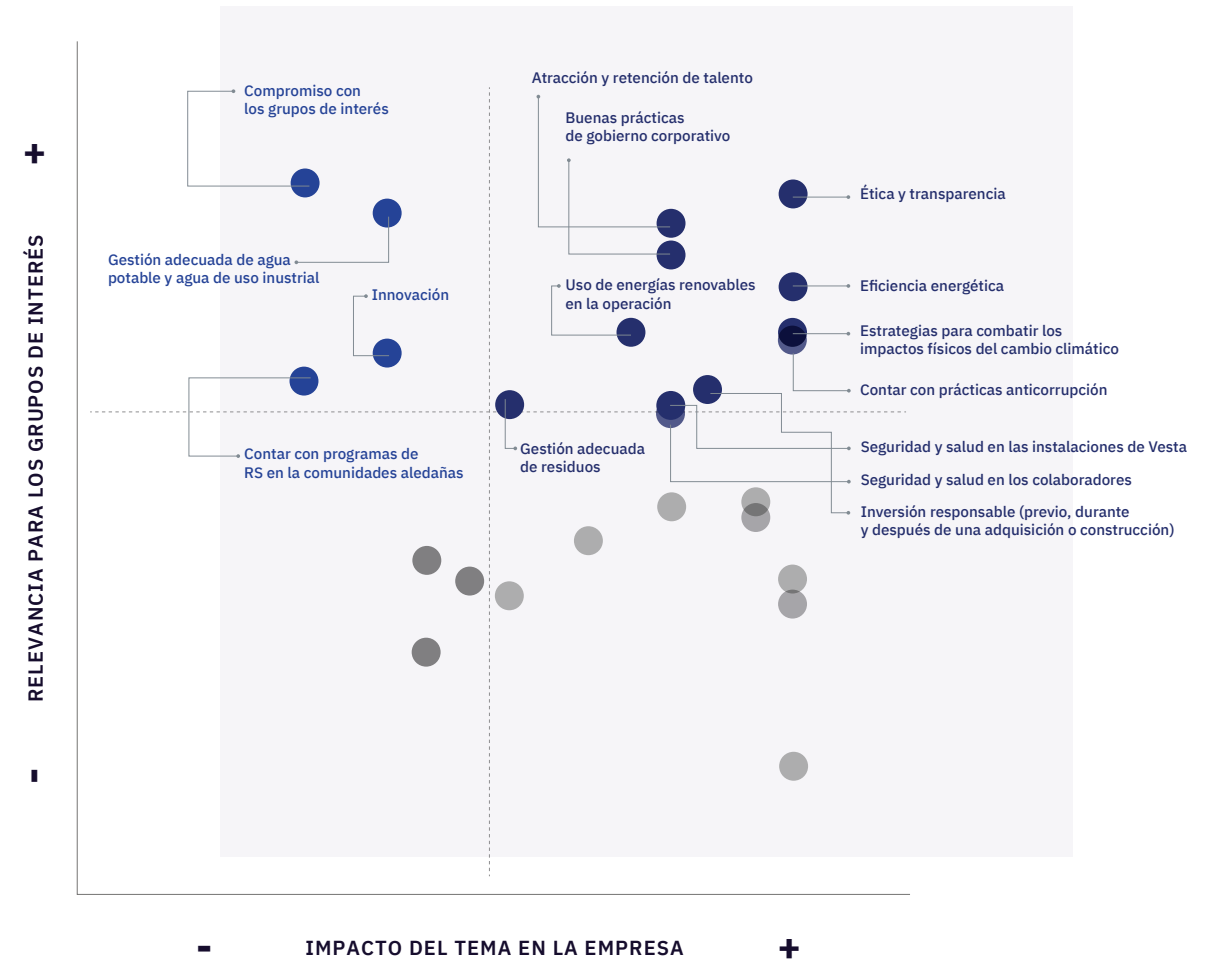
Considerando el dinamismo del mercado, los cambios macroeconómicos y la situación en México, en 2019 renovamos nuestro ejercicio de materialidad con el fin de identificar los temas ASG más relevantes para nuestro negocio.

Basados en la metodología sugerida por el *Global Reporting Initiative (GRI)*, hicimos un análisis exhaustivo de fac-

tores internos y externos relacionados con nuestra industria y el entorno al que pertenecemos.

Como parte de este ejercicio, también consultamos a 150 personas: directores, colaboradores, consejeros e inversionistas, clientes, proveedores, academia, organizaciones de la sociedad civil y cámaras, entre otros grupos externos, quienes nos apoyaron a identificar los temas más relevantes, así como a priorizarlos.

Los resultados fueron once temas materiales para Vesta y cuatro temas adicionales relevantes para nuestros grupos de interés.



Los temas identificados en el análisis de materialidad son utilizados para definir los objetivos del área de ASG, que a su vez se direccionan a la estrategia de la compañía. Para atender los temas materiales, durante 2019 realizamos diferentes acciones e iniciativas que se plasman a lo largo de este informe.

# Ambiental, social y gobernanza (ASG)

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



El área de Sustentabilidad fue reforzada para abarcar temas ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) bajo un enfoque mucho más integral y comprometido.

En 2019, realizamos la actualización de nuestro Análisis de Materialidad con la finalidad de identificar aquellos temas relevantes y de mayor impacto para nuestra operación y para nuestros grupos de interés. Derivado de los hallazgos de dicho estudio, generamos diversas acciones y procedimientos que nos permiten dirigir nuestros esfuerzos y presupuesto en lo más relevante para el negocio.

Con base en este análisis de materialidad y en otras buenas prácticas nacionales e internacionales del sector, se diseñó la **Estrategia ASG de Vesta**, alineada a la Estrategia Vesta Nivel 3. Esta nos permitirá gestionar de forma integral los inmuebles de Vesta en corresponsabilidad con nuestros grupos de interés, pero en especial con nuestros inquilinos y proveedores.

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

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



**Gestionamos indicadores ambientales** en conjunto con los de nuestros inquilinos. Para lograr lo anterior, desarrollamos una cláusula verde en los contratos, en la que, en una primera fase, ellos nos comparten de forma voluntaria la información relacionada con sus consumos de energía, agua y residuos, lo que nos permite, entre otras cosas, mejorar el desempeño ambiental del espacio arrendado.



**Evaluamos la gestión social y ambiental** de nuestros principales proveedores, a través de la implementación de nuestro Manual de Construcción Sustentable y del llenado de su respectivo *checklist*, con el cual se miden los impactos ambientales, sociales y laborales, antes, durante y después de la obra.



Impulsamos nuestro **cumplimiento social a través de alianzas** con organizaciones de la sociedad civil, academia, sociedad y autoridades locales, con quienes operamos diversas iniciativas en beneficio de las comunidades aledañas a nuestras instalaciones.



Asimismo, buscamos la **mejora continua y revisión de los compromisos** para identificar el éxito de las iniciativas implementadas, o redefinir objetivos en caso de ser necesario.



Todas estas acciones se realizan de la mano de diferentes **campañas de comunicación ASG** con las que refrendamos nuestro compromiso continuo con la transparencia y rendición de cuentas.



A su vez, buscamos garantizar una relación transparente con nuestros grupos de interés, responsabilizarnos de nuestra gestión ambiental y la de nuestros clientes y proveedores para ser más resilientes, mejorar la calidad de vida de las comunidades donde estamos presentes y fortalecer nuestra cultura organizacional con los colaboradores. Todo esto enfocando los recursos en los temas que son materiales para nosotros y para nuestros grupos de interés.

Además, en nuestra **Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza**<sup>4</sup> definimos los principios básicos bajo los que se deben llevar a cabo las prácticas de responsabilidad social y medio ambientales en todas nuestras instalaciones, las cuales son planeadas, ejecutadas y monitoreadas por la Gerencia de ASG, mientras que su cumplimiento es verificado por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA).

Para asegurarnos que estas prácticas generan valor social, ambiental y de gobernanza, al definir las e implementarlas seguimos tres líneas estratégicas:

01

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

02

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

03

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

<sup>4</sup> Consulta la Política de Responsabilidad Social, Medio Ambiente y Gobernanza en: [https://www.vesta.com.mx/sustentabilidad/nuestras\\_politicas](https://www.vesta.com.mx/sustentabilidad/nuestras_politicas)

# Calidad, seguridad y resiliencia

En Vesta reconocemos que ser una compañía de bienes raíces resiliente, segura y que trabaja con calidad significa tener la capacidad de identificar riesgos y oportunidades para mitigarlos y/o adaptarnos, así como para responder con rapidez y eficacia a los retos que se puedan presentar, mientras generamos rendimientos estables a mediano y largo plazo para nuestros inversionistas.

Por esta razón, buscamos mitigar los riesgos que puedan ocurrir en nuestros parques y naves para capitalizar los recursos y ser eficientes, tomando como respaldo nuestra **Política de Calidad** y nuestro **Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001:2015** en todas nuestras operaciones.

Por otro lado, promovemos una cultura de protección al patrimonio vinculado a nuestros inmuebles, incluyendo personas, activos, información, procesos y

comunidades por medio de nuestra **Política de Seguridad Patrimonial**, la cual permite que nuestros inquilinos puedan desempeñar sus actividades sin ningún contratiempo, salvaguardando su integridad física y bienestar.

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, la transformación digital y la escasez de recursos, entre otras, nos enfocamos en fortalecer la resiliencia de nuestros desarrollos.

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 ambientales, sociales y de gobierno corporativo para lograrlo.





*Potencial*

Nuestro potencial se expande con base en nuestra visión de continuo crecimiento hacia el futuro, para la cual trabajamos con una sólida plataforma estratégica. En Vesta buscamos mantener niveles de excelencia superiores a los del mercado, mientras generamos nuevas oportunidades de negocio.

# Crecimiento

102-7

Nuestro crecimiento siempre está enfocado a buscar posiciones estratégicas en los polos de desarrollo del país, de acuerdo con las tendencias industriales y las necesidades de nuestros clientes, lo que nos permite seguirles ofreciendo soluciones eficientes de conectividad y logística.

En 2019 inauguramos tres parques y dos naves nuevas que se suman a nuestro portafolio de más de 2.77 millones de m<sup>2</sup> y una reserva territorial de 4.1 millones de m<sup>2</sup>.

VESTA

## Inauguración de Vesta Park Aguascalientes I.

Se encuentra ubicado frente al Vesta Douki Seisan Park y adyacente al complejo automotriz Nissan Aguascalientes 2 y COMPAS.

INVERSIÓN:  
hasta  
**150 millones**  
de dólares

SUPERFICIE  
**80 hectáreas** en su primera fase

## Inauguración de dos naves en Vesta Park Juárez Sur.

Se planean invertir hasta 36 millones de dólares al concluir la construcción de los cuatro edificios que conforman Vesta Park Juárez Sur.

INVERSIÓN: :  
hasta  
**15 millones**  
de dólares

SUPERFICIE  
**15 hectáreas**

## Inauguración de Vesta Park Alamar, en Tijuana.

En la primera etapa del parque se construirán dos edificios con un total de 57,015 m<sup>2</sup>.

INVERSIÓN:  
hasta **24 millones** de dólares

SUPERFICIE  
**12.3 hectáreas**

## Inauguración de Vesta Park Guadalajara.

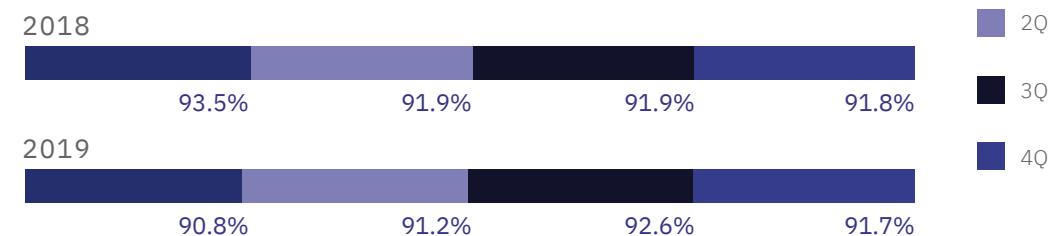
Se desarrollarán dos edificios inventario con una superficie de 40,000 y 20,000 m<sup>2</sup> respectivamente.

INVERSIÓN:  
hasta **85 millones** de dólares

SUPERFICIE  
**30 hectáreas**

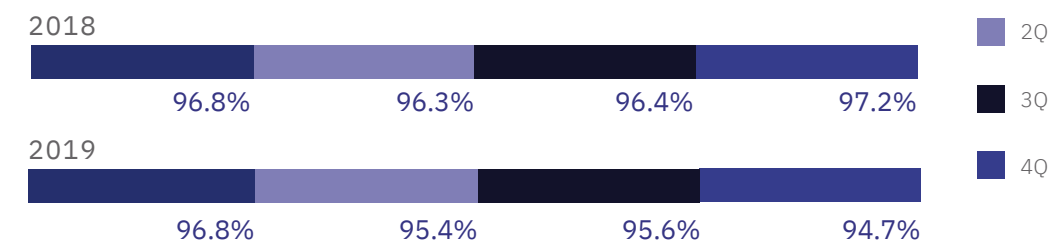
## MÉTRICAS DE PORTAFOLIO

## PORTAFOLIO TOTAL PORCENTAJE DE OCUPACIÓN



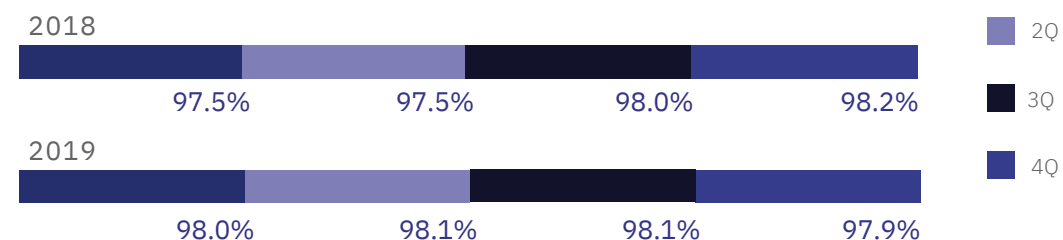
Consideramos **portafolio total** a las propiedades ocupadas, incluyendo desarrollo, redesarrollo, estabilizado y propiedades a la venta.

## PORTAFOLIO ESTABILIZADO PORCENTAJE DE OCUPACIÓN



**Portafolio estabilizado** comprende a las propiedades que han alcanzado 80% de ocupación o que se han entregado en el curso del primer año posterior a su construcción, considerando lo que haya ocurrido primero.

## MISMAS TIENDAS PORCENTAJE DE OCUPACIÓN



**Portafolio mismas tiendas** son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) durante dos periodos comparables.

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

## MÉTRICAS DE PORTAFOLIO 2019

91.7%  
portafolio total

97.9%  
portafolio  
mismas tiendas

94.7%  
portafolio  
estabilizado

# Valor económico

201 - 1

CONCEPTO		2018		2019	
		(+)	(-)	(+)	(-)
Valor económico directo generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	\$128,393,401		\$139,114,946	
	Reembolsable	\$4,275,865		\$5,177,456	
	<b>VEG</b>	<b>\$132,669,266</b>		<b>\$144,292,402</b>	
Valor económico distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades		\$5,676,700		\$8,140,618
	Beneficios directos a empleados		\$10,741,708		\$10,551,704
	Gastos de administración		\$1,815,748		\$1,372,071
	Gastos legales y de auditoría		\$1,957,828		\$1,511,179
	Mercadotecnia		\$1,020,523		\$962,862
	Otros		-		-
	Gastos de valuación a propiedades		\$448,965		\$443,587
Emisión de acciones indirectas		\$109,592		-	
<b>VED</b>		<b>\$21,771,064</b>		<b>\$22,982,021</b>	
Valor económico retenido	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido	\$110,898,202		\$121,310,381	

Cantidades en dólares.



## RESULTADOS 2019

Este año firmamos nuevos contratos de arrendamiento por un total de 152.3 mil m<sup>2</sup>, mientras renovamos 261.4 mil m<sup>2</sup> de nuestra cartera, alcanzando una actividad de arrendamiento total de 413.6 mil m<sup>2</sup> para el año, un decremento del 12% en comparación con los 470.4 mil m<sup>2</sup> de la actividad total de arrendamiento de 2018.

La tasa de ocupación anual estabilizada decreció a 94.7% en 2019, disminución de 250 puntos base en comparación con 97.2% en 2018. Nuestra superficie bruta arrendable (SBA) estabilizada aumentó a 864.5 mil m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 3% en comparación con 2018.

Las renovaciones anticipadas nos ayudaron a alcanzar el mejor vencimiento promedio de arrendamiento en la industria de 4.8 años, con muy pocos arrendamientos con vencimiento a dos años: 5% en 2020 y 8% en 2021. Estos factores aceleraron el crecimiento de nuestras principales métricas financieras.

En mayo finalizamos la venta de un portafolio de 1.6 millones de pies cuadrados, consistente en ocho propiedades industriales ubicadas en Querétaro y Toluca por US\$109.3 millones, lo que nos permitió robustecer el balance de

la compañía y facilitar la flexibilidad financiera para continuar diversificando la distribución de capital en el desarrollo del portafolio, compra de propiedades y compra de acciones bajo nuestro programa de recompras.

En junio reestructuramos nuestros créditos y ejecutamos una nueva colocación privada por US\$ 85 millones, logrando así no tener vencimientos de deuda significativos para los próximos cinco años y alcanzando un vencimiento de deuda promedio ponderado de 7.2 años manteniendo la misma tasa de interés promedio ponderada de 4.8%.

A pesar del contexto nacional y otros factores, nuestros resultados y manejo financiero en 2019 nos siguen posicionando como una empresa confiable y sólida ante nuestros inversionistas. Esto se debe a que contamos con un equipo líder en la industria que impulsa la generación de valor para todos nuestros grupos de interés, a partir de un liderazgo atento a las nuevas tendencias del mercado, al igual que a los contextos micro y macroeconómicos.



# Colaboración

Los resultados de Vesta y nuestro crecimiento sostenido no serían posibles sin la colaboración de los miembros del Consejo de Administración, directivos y colaboradores, quienes participan en la toma de decisiones de la compañía, ofreciendo su conocimiento y talento para mantener a la empresa a la vanguardia en nuestra industria.

# 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, 405-1

Vesta es dirigido por un grupo de empresarios expertos en finanzas, negocios y del sector inmobiliario industrial. Nuestro máximo órgano de gobierno es el **Consejo de Administración**, el cual está conformado por 10 miembros propietarios y 10 miembros suplentes, de los cuales cuatro son consejeros patrimoniales y 16 son independientes.

Todos son seleccionados por su capacidad, experiencia y prestigio profesional, asegurando su apego a prácticas éticas en donde sus decisiones no están supeditadas a intereses personales, patrimoniales o económicos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 26 de la Ley de Mercado de Valores (LMV).

Lorenzo Manuel Berho Corona funge como presidente ejecutivo del Consejo de Administración, mientras que la Dirección General de Vesta está a cargo de Lorenzo Dominique Berho Carranza. Los consejeros son nombrados y/o ratificados por la Asamblea de Accionistas de forma anual.

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2020

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

\*Este Consejo de Administración fue nombrado durante la Asamblea del 13 de marzo de 2020.





Entre sus principales funciones destacan:

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

*En Vesta hay **seis comités operativos** que apoyan las funciones del **Consejo de Administración.***

Los consejeros de Vesta reciben una retribución económica de US\$ 3,800 por sesión como compensación por sus aportaciones, experiencia y conocimiento. Por su parte, los presidentes de los comités reciben una remuneración de US\$ 4,000 por sesión y los demás miembros 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 cada año por el Comité de Prácticas Societarias.

Este Comité, en conjunto con el Consejo de Administración, es responsable 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 nuestros comités operativos 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.

**COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS**

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



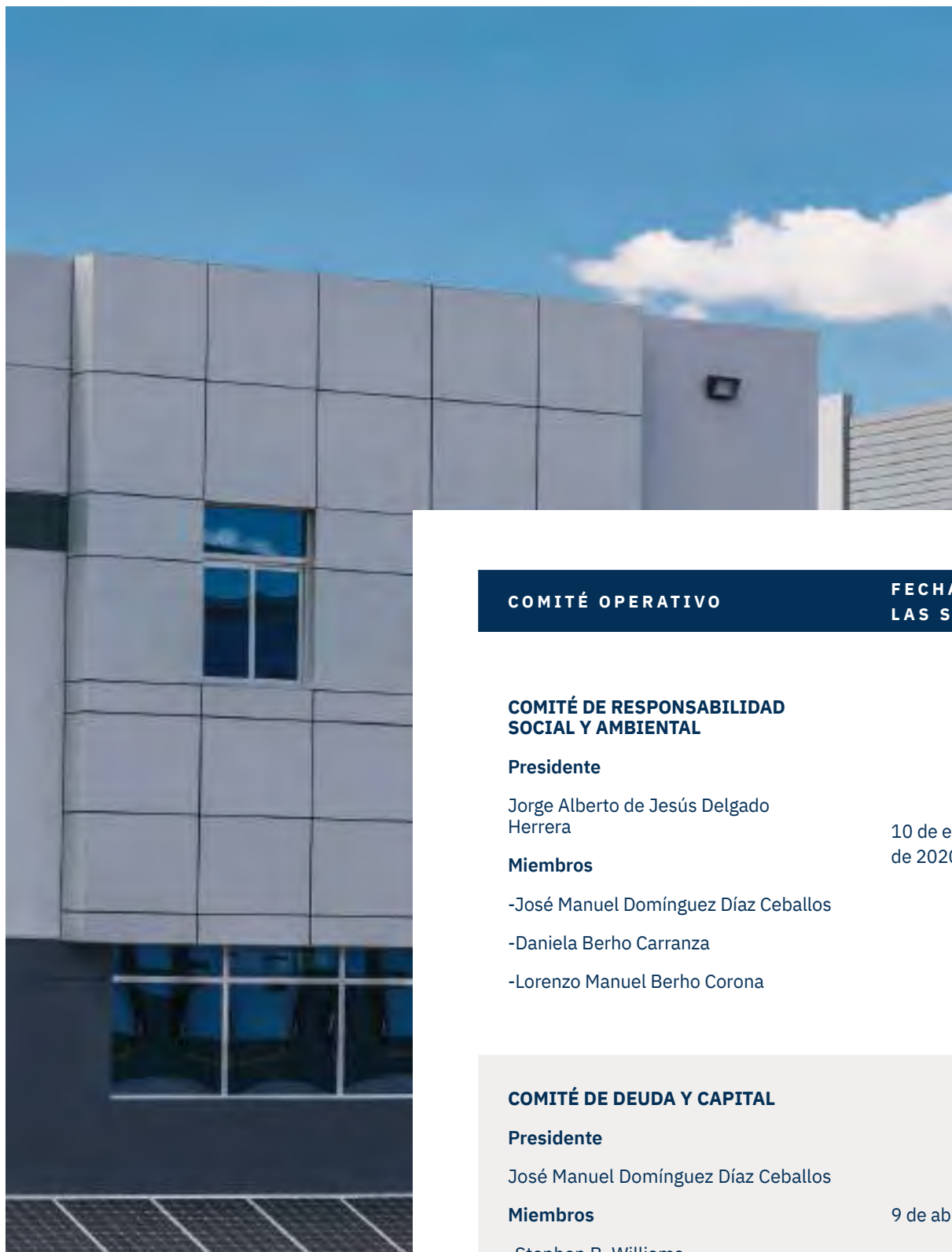
Para garantizar que todos los temas importantes para Vesta sean tomados en cuenta, nuestro Director General participa de manera activa en casi todas las sesiones de los comités, mientras que el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración funge como vínculo entre el Consejo de Administración y la Alta Dirección. Además, en algunas sesiones ordinarias del Consejo se presentan informes de avances para reafirmar el conocimiento en temas sociales, ambientales y económicos, y en ocasiones la sesión se lleva a cabo en nuestros parques con el objetivo de tener una mayor perspectiva de la situación de las comunidades en donde tenemos influencia.

La estructura de dichos comités y los temas tratados en 2019 se encuentran a continuación:

COMITÉ OPERATIVO	FECHAS DE LAS SESIONES	PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS
<p><b>COMITÉ DE AUDITORÍA</b></p> <p><b>Presidente</b></p> <p>Luis Javier Solloa Hernández</p> <p><b>Miembros</b></p> <p>-Stephen B. Williams</p> <p>-José Humberto López Niederer</p> <p>-José Manuel Domínguez Díaz Ceballos</p> <p>-Lorenzo Manuel Berho Corona *</p>	<p>11 de febrero</p> <p>23 de abril</p> <p>23 de julio</p> <p>22 de octubre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión y análisis de los estados financieros auditados y consolidados.</li> <li>• Revisión de los estados financieros consolidados, auditados por el auditor externo.</li> <li>• Revisión del cumplimiento de obligaciones fiscales de las entidades que integran Vesta.</li> <li>• Evaluación del plan de auditoría externa, propuesta de servicios y recomendación para la contratación del auditor externo.</li> <li>• Evaluación y determinación de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos.</li> <li>• Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social 2019.</li> <li>• Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno y seguimiento a sus hallazgos.</li> <li>• Elección de los proveedores de servicios de valuación independiente durante 2019 y 2020.</li> <li>• Monitoreo del cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Accionistas y por el Consejo de Administración.</li> <li>• Aprobación del presupuesto de operación para el ejercicio fiscal 2020.</li> </ul>



COMITÉ OPERATIVO	FECHAS DE LAS SESIONES	PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS
<p><b>COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS</b></p> <p><b>Presidente</b></p> <p>Javier Mancera Arrigunaga</p> <p><b>Miembros</b></p> <p>-Stephen B. Williams</p> <p>-José Antonio Pujals Fuentes</p> <p>-Oscar Francisco Cázares Elias</p> <p>-Lorenzo Manuel Berho Corona*</p>	<p>22 de enero</p> <p>10 de julio</p> <p>3 de octubre</p> <p>10 de diciembre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión de los objetivos de los ejecutivos para el ejercicio 2019.</li> <li>• Revisión salarial y bono de corto plazo aplicable a 2019.</li> <li>• Contratación de un consultor externo para realizar estudio de compensaciones de los ejecutivos y para analizar el plan de compensación a largo plazo.</li> <li>• Revisión del bono de incentivo de largo plazo para los ejecutivos durante el ejercicio 2019.</li> <li>• Bonos de desempeño para el periodo 2019-2020.</li> <li>• Compensación del Director General para 2019.</li> <li>• Integración del Consejo y de los Comités de la Sociedad para el ejercicio 2019.</li> <li>• Revisión de trabajo de consultor externo respecto de compensación de los ejecutivos.</li> <li>• Revisión del presupuesto de compensaciones para 2020.</li> <li>• Revisión y recomendación al Consejo para aprobar la nueva política de transacciones con valores de la Sociedad realizadas por personas con acceso a información privilegiada o confidencial.</li> <li>• Inicio de trabajos en materia de políticas para transacciones con partes relacionadas a los ejecutivos de la Sociedad.</li> </ul>
<p><b>COMITÉ DE INVERSIÓN</b></p> <p><b>Presidente</b></p> <p>John Andrew Foster</p> <p><b>Miembros</b></p> <p>-Stephen B. Williams</p> <p>-Lorenzo Manuel Berho Corona</p> <p>-Craig Wieland</p> <p>-Thomas J. McDonald</p>	<p>8 de marzo</p> <p>17 de mayo</p> <p>29 de mayo</p> <p>24 de junio</p> <p>8 de julio</p> <p>4 de septiembre</p> <p>7 de octubre</p> <p>26 de noviembre</p>	<p>En las sesiones se aprobó un monto de US\$ 168,984,964 para proyectos como:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificios inventario y <i>Built to Suit</i>.</li> <li>• Expansiones de edificios.</li> <li>• Remodelaciones.</li> <li>• Adquisiciones de terrenos y parcelas.</li> <li>• Continuación de infraestructura.</li> </ul>
<p><b>COMITÉ DE ÉTICA</b></p> <p><b>Presidente</b></p> <p>José Antonio Pujals Fuentes</p> <p><b>Miembros</b></p> <p>-Elías Laniado Laborin</p> <p>-Alejandro Pucheu Romero</p> <p>-Alfredo Paredes Calderón</p> <p>-Lorenzo Manuel Berho Corona</p>	<p>Octubre de 2019 y varias conferencias telefónicas entre los miembros</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separación de un colaborador por actos fuera del Código de Ética de la Sociedad con un proveedor, sin que haya tenido un efecto material en la Sociedad.</li> <li>• Ajuste de políticas por parte del departamento de recursos humanos en relación con el reembolso a los colaboradores de la oficina corporativa de los gastos de estacionamiento de sus vehículos.</li> <li>• Pláticas de aclaración con dos colaboradores.</li> <li>• Apoyo a un colaborador que se vio afectado por temas personales que se vieron reflejados en su conducta dentro del trabajo.</li> </ul>



COMITÉ OPERATIVO	FECHAS DE LAS SESIONES	PRINCIPALES TEMAS ABORDADOS
<p><b>COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL</b></p> <p><b>Presidente</b></p> <p>Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera</p> <p><b>Miembros</b></p> <p>-José Manuel Domínguez Díaz Ceballos</p> <p>-Daniela Berho Carranza</p> <p>-Lorenzo Manuel Berho Corona</p>	<p>10 de enero de 2020</p>	<p><b>Inversión social, ambiental y de gobernanza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implementación de 17 proyectos de inversión social en 10 estados alineados a temas de educación, inclusión y desarrollo comunitario.</li> </ul> <p><b>Ambiental</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mejora en la recolección de datos ambientales.</li> <li>Elaboración de la Guía de Recomendaciones de ASG para inquilinos.</li> <li>Elaboración de <i>checklist</i> del Manual de Construcción Sustentable para medición de impactos y para garantizar el uso del manual por parte de los contratistas.</li> <li>Creación de la cláusula verde para incluir en los contratos de arrendamiento.</li> </ul> <p><b>Gobierno Corporativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elaboración de políticas y procedimientos para generar el sistema ASG de Vesta.</li> <li>Programa de compromiso con los grupos de interés.</li> </ul>
<p><b>COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL</b></p> <p><b>Presidente</b></p> <p>José Manuel Domínguez Díaz Ceballos</p> <p><b>Miembros</b></p> <p>-Stephen B. Williams</p> <p>-John Andrew Foster</p> <p>-Lorenzo Manuel Berho Corona</p>	<p>9 de abril</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Refinanciamiento del crédito sindicado existente por la cantidad de US\$ 150,000,000 y con vencimiento programado al 2021.</li> <li>Contratación de una nueva línea de crédito revolving por hasta US\$ 125,000,000.</li> </ul>

\*Invitado permanente.



En 2019 no se notificaron preocupaciones críticas al Consejo de Administración, todo se atendió y resolvió dentro de cada Comité.

Contamos con políticas que regulan las actividades de nuestros 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.

Por otro lado, cada vez 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, ponemos a su disposición distintos canales de comunicación como:



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.



### ALTA DIRECCIÓN

Nuestra estructura corporativa la conforman 20 directores, 27 gerentes y 44 colaboradores.

Las decisiones sobre temas económicos, sociales y ambientales se delegan a los directivos y gerentes, quienes además se encargan de ejecutar las instrucciones que reciben del Consejo de Administración o de cualquiera de los comités.

# Gestión de riesgos

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

En Vesta identificamos, atendemos, evaluamos y gestionamos de forma periódica los riesgos internos y externos sobre temas financieros, de mercado, regulatorios, legales, tecnológicos, ambientales y sociales a los que potencialmente estamos expuestos, considerando las condiciones locales y globales.

Algunos riesgos de nuestro negocio están relacionados con la disminución general de las rentas, devaluación 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 y desaceleración económica global, entre otros.

Cada área es la encargada de identificar sus riesgos para ponderarlos y definir pla-

nes de acción que nos permitan evaluarlos, mitigarlos y monitorearlos bajo un estricto marco integral.

El resultado de este ejercicio fue la identificación de 47 riesgos altos, 56 situaciones que pueden representar riesgo medio y 15 de bajo riesgo, los cuales están relacionados con la operación que corresponde a las siguientes áreas organizacionales:



 Administración de portafolio	 Auditoría interna	 Comercial
 Compras	 Comunicación	 Contabilidad
 Desarrollo	 Finanzas	 Integridad
 Inversión	 Legal	 Marketing
 Recursos humanos	 Relaciones públicas	 Alta Dirección
 Ambientales	 Sociales	



# Ética y derechos humanos

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

Hacemos negocios bajo una cultura de confianza, respeto, honestidad, integridad, equidad, justicia y legalidad. El documento que sustenta este compromiso ético y sirve como guía para regular el comportamiento de quienes colaboran o se relacionan con la compañía es el **Código de Ética de Vesta**<sup>5</sup>.



Con el objetivo de mantener este código vigente, en diciembre de 2019 realizamos un taller de actualización con nuestros colaboradores, y cada año realizamos sesiones de diálogo con nuestros grupos de interés para discutir los nuevos temas éticos en la industria inmobiliaria.

<sup>5</sup> Consulta el Código de ética de Vesta en: [https://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/Codigo\\_Etica\\_Vesta\\_2020\\_es.pdf](https://www.vesta.com.mx/misc/pdfs/Codigo_Etica_Vesta_2020_es.pdf)

Para el personal de nuevo ingreso, además de pedirles que lean y firmen el Código de Ética, incluimos contenido sobre nuestra filosofía ética en el programa de inducción. Al resto del personal lo capacitamos en temas de integridad y anticorrupción. En 2019 ofrecimos capacitación a los miembros del Consejo de Administración y a todos nuestros colaboradores en políticas y procedimientos anticorrupción, cultura de la legalidad, identificación y mitigación de riesgos, entre otros. A nuestros proveedores les entregamos un kit con las políticas ASG de Vesta, los requerimientos ASG para proveedores, la Política Anticorrupción y el Código de Ética, mientras que para los demás grupos de interés ponemos a su alcance todas nuestras políticas en nuestra página web: [vesta.com.mx](http://vesta.com.mx).

Mantenemos una postura de *cero tolerancia* a la corrupción, con nuestros colaboradores y grupos de interés, por lo que, tanto a clientes como a proveedores, les solicitamos que conozcan nuestro código y lo cumplan. Nos apegamos también a la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, a la Ley Federal del Trabajo y al Manual de Construcción Sustentable para contratistas.

Contar con un tercero independiente para denunciar violaciones a nuestro Código de Ética incrementa la confianza de nuestros

grupos de interés, ya que el proceso se lleva a cabo de una forma objetiva y bajo procedimientos ordenados.

Para ello, tenemos a disposición de todos nuestros grupos de interés nuestros canales de denuncia, operados por *Ethics Global*, una empresa independiente, a través de la cual se pueden realizar reportes y denuncias de manera confidencial y anónima.

## CANALES DE DENUNCIA



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



Línea telefónica sin costo: **01 800 04 ética (38422)**



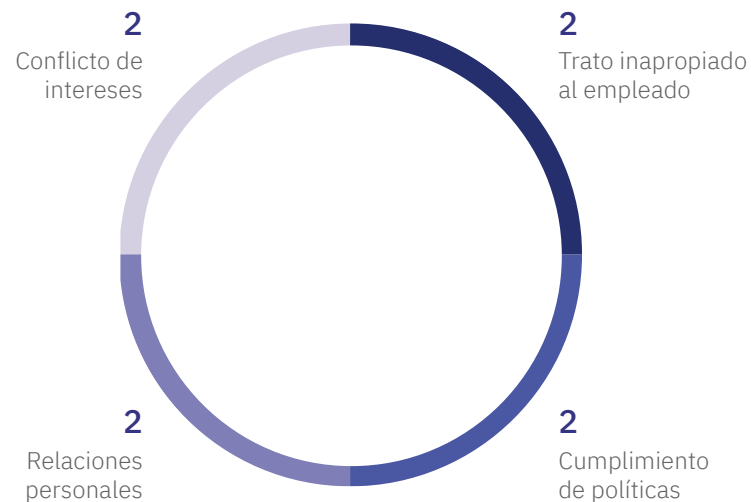
Página web: [www.nuestrocompromisoetico.com](http://www.nuestrocompromisoetico.com)



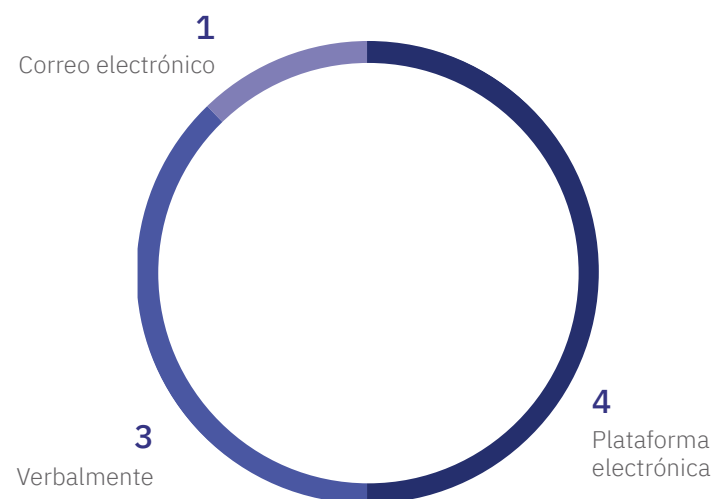
App: **Ethics Global**

Los miembros del Comité de Ética pueden recibir de forma directa, por correo electrónico o vía telefónica las denuncias y comentarios de nuestros colaboradores si estos así lo deciden.

## DENUNCIAS POR TEMA 2019



## DENUNCIAS POR VÍA DE DENUNCIA 2019



*En 2019 recibimos **ocho denuncias**, de las cuales cuatro fueron por **temas éticos** y otras cuatro por **temas administrativos**.*

En 2019 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.

Respetamos los **derechos humanos** de todas las personas con quienes

interactuamos, por lo que nuestro Código de Ética, Política de ASG, al igual que los contratos de arrendamiento y con proveedores incluyen cláusulas específicas sobre este tema. 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.

De las denuncias recibidas, el 100% fueron enviadas directamente al Comité de Ética para su investigación y la determinación de la sanción correspondiente, que pudo ser desde una llamada de atención, despido o la aplicación de la ley. Las denuncias por conflicto de interés fueron atendidas y resueltas por el Comité de Prácticas Societarias. La ejecución de las sanciones es responsabilidad de los directivos de la compañía.

Para evitar conflictos de interés incluimos recomendaciones en el Código de Ética de Vesta y, desde 2018, solicitamos a directivos y colaboradores llenar un formulario sobre este tema, además evaluamos a la totalidad de nuestras operaciones en riesgos relacionados con corrupción.

Como resultado de este compromiso, durante 2019 no recibimos denuncias sobre prácticas laborales, libertad de asociación, trabajo forzoso, trabajo infantil, discriminación, impactos sociales negativos o violaciones a los derechos humanos.

# Nuestro equipo



102-7, 102-8, 102-35, 102-36, 102-41, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 401-2, 401-3, 403-1, 403-2, CRE6, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, 404-1, 404-3, 405-1

Ofrecer una atención diferenciada a nuestros clientes y desarrollar la visión estratégica de nuestro negocio se materializa gracias al talento de nuestros 91 colaboradores, quienes con su amplia experiencia en su área de trabajo han impulsado las acciones de Vesta para ser la mejor opción en desarrollos inmobiliarios en México.

2016

66

COLABORADORES

2017

80

2018

90

2019

91

## COLABORADORES POR TIPO DE JORNADA Y GÉNERO 2019

**91**  
Colaboradores

## JORNADA COMPLETA

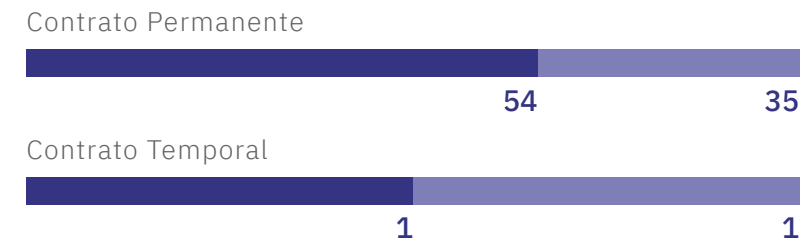
**55**  
Hombres

**36**  
Mujeres

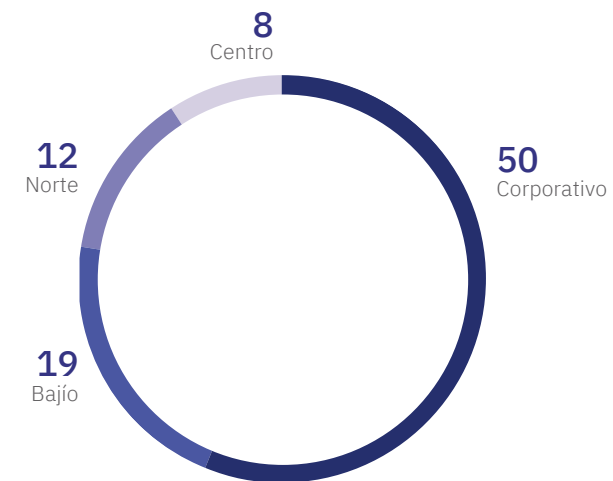
\*Todos nuestros colaboradores laboran jornada completa.

### COLABORADORES POR TIPO DE CONTRATO Y GÉNERO 2019

■ Hombre  
■ Mujer



### COLABORADORES CON CONTRATO PERMANENTE POR REGIÓN 2019



\*En Corporativo hay dos colaboradores con contrato temporal.



### PORCENTAJE DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y PUESTO 2019

Nuestra plantilla la conforman hombres y mujeres a quienes seleccionamos por sus capacidades profesionales y técnicas, y que tratamos sin distinción de edad, género, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, situación social o económica, preferencias políticas o sexuales, en línea con nuestra Política de Diversidad e Inclusión. 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.

CATEGORÍA LABORAL	MUJERES -30 AÑOS	HOMBRES -30 AÑOS	MUJERES 31-50 AÑOS	HOMBRES 31 - 50 AÑOS	MUJERES +51 AÑOS	HOMBRES +51 AÑOS
Directores	1%	0%	1%	12%	1%	6%
Gerentes	1%	1%	4%	13%	2%	4%
Administrativos	9%	4%	17%	17%	5%	2%
<b>Total</b>	<b>11%</b>	<b>5%</b>	<b>22%</b>	<b>42%</b>	<b>8%</b>	<b>12%</b>

**NUEVAS CONTRATACIONES DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y REGIÓN 2019**



**Corporativo**

Menores de 30 años **2**

Entre 31 y 50 años **2**

Menores de 30 años **2**

Entre 31 y 50 años **2**

**BAJAS DE COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y REGIÓN 2019**



**Región Bajío**

Entre 31 y 50 años **1**

Entre 31 y 50 años **1**



Ofrecemos remuneraciones competitivas, ajustadas anualmente y que consideran la opinión de expertos, las cuales 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. La remuneración comprende sueldo fijo y variable, bonificaciones de contratación o pagos de incentivos de contratación, indemnizaciones por despido, reembolsos y beneficios por jubilación.

**ROTACIÓN DE COLABORADORES**

	2016	2017	2018	2019
Altas de colaboradores	25	20	16	10
Bajas de colaboradores	11	10	7	6
Total de empleados	66	80	90	91
Índice de rotación	30.2%	20.5%	13.5%	8.3%

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

## BENEFICIOS LABORALES

Con el objetivo de retener y mantener motivado a nuestro equipo, otorgamos bonos por desempeño y beneficios superiores a lo que establece la ley en México, como 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.



A nuestras colaboradoras embarazadas 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. En 2019 otorgamos una licencia de maternidad, cuya beneficiaria regresó al trabajo después de su incapacidad.

Nuestras oficinas corporativas en la Ciudad de México están certificadas desde 2017 con el distintivo, *WELL Building Standard*® otorgado por el *International WELL Building Institute*™; esto significa que combinamos las mejores prácticas en diseño y construcción para mejorar las condiciones laborales en siete ámbitos:

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

Porque nos interesa que nuestros colaboradores mantengan una vida balanceada, todos los días ofrecemos snacks saludables y un subsidio de hasta \$10,440 pesos al año para gimnasios, programas y carreras deportivas.

Además de promover el bienestar de nuestros colaboradores, trabajamos para garantizar que todas las instalaciones de Vesta sean seguras para cualquier persona que haga uso de ellas. En 2019 brindamos 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.

Este año realizamos una encuesta de riesgos psicosociales para conocer los factores que más afectan a nuestros colaboradores y determinar un plan de acción que nos permita prevenirlos o mitigarlos. Como resultado de esta encuesta encontramos tres principales riesgos psicosociales:



**01 Carga de trabajo.** Hay posiciones que con el paso del tiempo han incrementado su carga de trabajo, las cuales ya han sido identificadas para reestructurarlas y distribuir mejor sus responsabilidades, evitando que tengamos colaboradores con sobrecarga laboral. Además, impartiremos un taller de administración del tiempo.

**02 Jornada de trabajo.** En algunas posiciones como *Asset Manager*, debido a la naturaleza de sus funciones, deben atender pendientes fuera de horarios laborales habituales porque los problemas en los inmuebles pueden suceder en cualquier momento.

**03 Interferencia en la relación trabajo-familia.** En Vesta nuestros colaboradores ya disponen de horarios escalonados, además, el último viernes de cada al mes impartimos una plática de bienestar con diferentes temas con el fin de proporcionarles herramientas y conocimientos indispensables para mejorar su bienestar y el de sus familias. Una de las acciones que se realizará para mitigar este riesgo es la organización de eventos en donde participen los familiares de nuestros colaboradores.

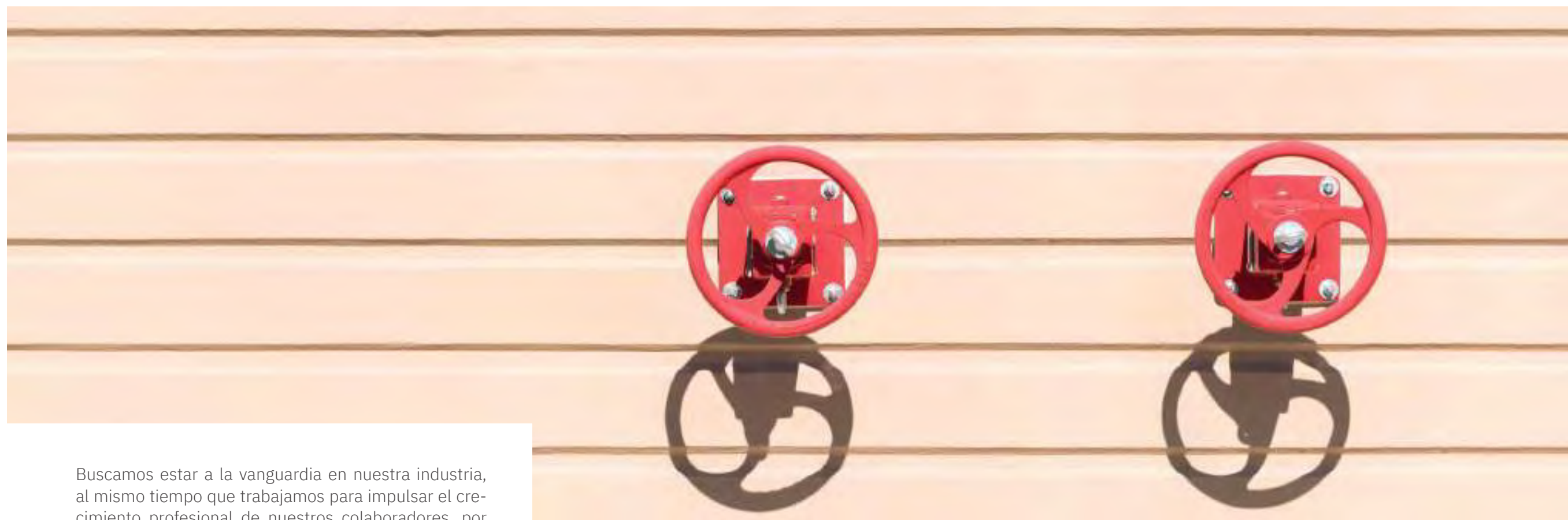
Otras de las acciones que emprendimos para atender estos riesgos fue actualizar la política de prevención de riesgos psicosociales en cada centro de trabajo, llevar a cabo evaluaciones médicas y psicológicas, pláticas de bienestar enfocadas a estos temas y una app para darle seguimiento a acciones planteadas en las pláticas, entre otras cosas.

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 2019 no registramos accidentes, lesiones, ausentismo, ni fatalidades.

ORGANIGRAMA VESTA







Buscamos estar a la vanguardia en nuestra industria, al mismo tiempo que trabajamos para impulsar el crecimiento profesional de nuestros colaboradores, por lo que les ofrecemos 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 dentro de su área, hasta diplomados en áreas funcionales y apoyo para realizar especialidades y maestrías.

Los programas de capacitación son gestionados por la Dirección de Recursos Humanos, quien también es responsable de aplicar cada año una evaluación de desempeño 360° a todo nuestro equipo. Derivado de esta evaluación, cada colaborador realiza un plan personal de desarrollo para mejorar sus competencias.

*En 2019 ofrecimos a nuestros colaboradores **3,814 horas de capacitación**, lo que representa **42 horas en promedio** por colaborador.*

### CAPACITACIÓN DE COLABORADORES POR GÉNERO Y CATEGORÍA LABORAL 2019

Categoría laboral	Mujeres			Hombres		
	Total de colaboradores	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	8	62	12	634	29
Gerentes	7	1,662		9	486	
Administrativos	25	504		35	520	
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>2,174</b>		<b>56</b>	<b>1,640</b>	

Este año implementamos la encuesta *Great Place to Work®* para poder medir la cultura organizacional que se vive al interior de Vesta. En ella, obtuvimos 81% de calificación, lo que representa un porcentaje promedio, por

lo que implementaremos distintas iniciativas para fortalecer áreas e innovar nuestra cultura para que esté acorde con las nuevas generaciones.

# Grupos de interés

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

Nuestro crecimiento y resultados dependen, en gran medida, de todas las personas con las que interactuamos y a quienes hemos identificado en siete principales grupos de interés.

Con todos ellos, mantenemos una comunicación frecuente y bidireccional para conocer sus inquietudes, informarles sobre temas que les conciernen de nuestro negocio y, sobre todo, para satisfacer sus necesidades.

Esta atención la hacemos a través de las áreas de ASG y Relación con Inversionistas, del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, al igual que por medio de otras vías de comunicación directas con cada área de Vesta involucrada. Además, desde 2019 contamos con un Programa de Compromiso que busca mejorar el rendimiento de la sustentabilidad de nuestro portafolio a través de acciones puntuales que fomentan la cooperación de Vesta con sus grupos de interés.



GRUPO DE INTERÉS Y FRECUENCIA DE COMUNICACIÓN	TIPO DE CONTACTO	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
<p><b>Clientes</b> (Mensual, anual)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Visita o llamada de <i>Asset Management</i> por región y cliente.</li> <li>• Encuesta de Satisfacción de Clientes semestral.</li> <li>• Reuniones continuas grupales e individuales.</li> <li>• Programa de mantenimiento de edificios y renovación de contrato.</li> <li>• Contacto corporativo y regional adicional a requerimientos puntuales con <i>Asset Management</i>.</li> <li>• Página web.</li> <li>• Boletín electrónico de comunicación externa trimestral.</li> <li>• Informe anual integrado.</li> <li>• Participación en eventos y foros de la industria en todas las regiones.</li> <li>• Participación en proyectos de responsabilidad social.</li> <li>• Inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos.</li> <li>• Línea de denuncias.</li> <li>• <i>Tenant's Appreciation Day</i>.</li> <li>• Correo electrónico que se revisa diariamente: info@vesta.com.mx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejorar frecuencia y rapidez de servicio con los inquilinos.</li> <li>• Plan de acción de <i>Asset Management</i>.</li> </ul>

GRUPO DE INTERÉS Y FRECUENCIA DE COMUNICACIÓN	TIPO DE CONTACTO	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
<b>Accionistas e Inversionistas</b> <b>(Anual, trimestral)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea de Accionistas.</li> <li>• Llamada trimestral.</li> <li>• Informe anual integrado.</li> <li>• Reporte anual a la BMV y CNBV.</li> <li>• Constante contacto con la oficina de Relación con Inversionistas.</li> <li>• <i>Investors Day</i>.</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> <b>(Anual y semanal)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encuesta de satisfacción anual.</li> <li>• Establecimiento de sistema Oracle para agilizar pagos.</li> <li>• <i>Contractors Day</i>.</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>• 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> <b>(Semanal)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Boletín electrónico de comunicación interna mensual.</li> <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>• Página web.</li> <li>• Política de puertas abiertas para ver a cualquier director.</li> <li>• Línea de denuncias.</li> <li>• <i>Videowall</i> como canal de comunicación</li> <li>• Asamblea trimestral con el Director General.</li> <li>• Correo electrónico que se revisa diariamente info@vesta.com.mx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguir informando temas importantes para la Dirección a través del programa de embajadores.</li> <li>• Renovación del programa de embajadores para 2020.</li> <li>• Satisfacción con el prestigio de la empresa.</li> <li>• Orgullo por ser parte del equipo de colaboradores.</li> <li>• Programas de capacitación.</li> <li>• Comunicación interna insuficiente.</li> </ul>

GRUPO DE INTERÉS Y FRECUENCIA DE COMUNICACIÓN	TIPO DE CONTACTO	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
<b>Socios del sector inmobiliario</b>  <b>(Trimestral)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participación en asociaciones del sector.</li> <li><i>Brokers Day</i>.</li> <li>Participación como conferencistas y con patrocinios en eventos del sector.</li> <li>Reuniones continuas con <i>brokers</i>.</li> <li>Visitas a edificios y parques industriales.</li> <li>Entrevistas con medios.</li> <li>Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables.</li> <li>Correo electrónico que se revisa diariamente: info@vesta.com.mx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Colaboración conjunta para el fortalecimiento del sector inmobiliario en México.</li> </ul>
<b>Sociedad y comunidad</b>  <b>(Mensual)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proyectos de inversión social de Vesta que trabaja en conjunto con las ONGs.</li> <li>Publicaciones en diversos medios.</li> <li>Participación en proyectos locales en las comunidades.</li> <li>Paneles en B20, AfI, YPO y otros.</li> <li>Comunicación abierta antes y durante el desarrollo de nuestros parques industriales.</li> <li>Línea de denuncias.</li> <li>Invitación a prensa a eventos de inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos.</li> <li>Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables.</li> <li>Página web.</li> <li>Promoción de nuestros desarrollos en diferentes medios.</li> <li>Correo electrónico que se revisa diariamente: info@vesta.com.mx</li> <li>Redes sociales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participación en las comunidades en las que nos encontramos con proyectos acorde a sus necesidades y siempre alineados a nuestro <i>core business</i>.</li> </ul>
<b>Gobierno</b>  <b>(Trimestral)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inauguraciones, juntas y otros eventos.</li> <li>Participación en foros y eventos enfocados a la atracción de inversión extranjera.</li> <li>Reuniones y llamadas.</li> <li>Presencia en revistas de promoción de inversión extranjera y temas sustentables.</li> <li>Participación en foros municipales y estatales.</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>Cumplimiento legal a nivel federal, estatal y municipal en lo que respecta a cada una de las operaciones.</li> </ul>
<b>Medios de comunicación</b>  <b>(Trimestral)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrevistas para radio y revistas del medio, así como para periódicos.</li> <li>Ruedas de prensa.</li> <li>Página web.</li> <li>Boletines de prensa y boletines a grupos de interés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mayor inversión en medios de acuerdo con el crecimiento de la empresa.</li> </ul>

### INVESTORS & BROKERS DAYS

En junio realizamos el *Investors Day* en Nueva York. Contamos con la presencia de 73 analistas e inversionistas a quienes les informamos sobre la exitosa conclusión de las metas de nuestro Plan Estratégico Vesta Visión 20/20 y anunciamos nuestra nueva estrategia de negocios, el **Plan Estratégico Vesta Nivel 3** que nos concibe como una compañía pública, totalmente integrada, que compra, vende, desarrolla, re-desarrolla, administra y renta naves y parques industriales en 15 estados de la República Mexicana.

Por otro lado, con el objetivo de cuidar la relación con los *brokers* que han cerrado algún trato con nosotros, en octubre llevamos a cabo el *Brokers Day* en San Miguel de Allende. El evento duró tres días en los que presentamos el Vesta Park Querétaro y llevamos a cabo distintas actividades en el hotel Live Aqua en San Miguel. Contamos con la participación de 80 asistentes.



## Participación en asociaciones

102-12, 102-13



Tenemos un fuerte compromiso con el desarrollo e impulso de la industria inmobiliaria, por esta razón generamos alianzas estratégicas con asociaciones y cámaras nacionales e internacionales en las que participamos activamente para cumplir nuestro compromiso.

Lorenzo Berho Corona, el Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración, participa desde 2018 en la Mesa de Inversión y Comercio del B20, después de la conclusión de su exitosa participación en la Mesa de Anti-Corrupción en años anteriores, y desde 2018 forma parte del Comité Consultivo de *Alliance for Integrity* en México.

- *Alliance for Integrity*<sup>1,2</sup>
- Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM) Tijuana y Ciudad Juárez<sup>1</sup>
- Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP)<sup>1,2,3</sup>
- Asociación de Parques Industriales Privados del Estado de Guanajuato (APIPEG)<sup>1,2</sup>
- B20<sup>2</sup>
- Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores
- Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores<sup>1</sup>
- Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)

- Consejo de América Latina de *Real Estate Network* de YPO/WPO
- Consejo Empresarial Mexicano de Comercio Exterior, Inversión y Tecnología (COMCE)<sup>1,2</sup>
- Desarrollo Económico de Ciudad Juárez
- Desarrollo Económico e Industrial de Tijuana (DEITAC)<sup>1,2,3</sup>
- Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)
- SIOR / *Mexico Chapter*<sup>1</sup>
- ISO 9001:2015
- *National Association of Real Estate Investment Trusts* (NAREIT)
- Pacto Mundial de las Naciones Unidas (UNGC)<sup>1</sup>
- *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)<sup>1,2</sup>
- NAIOP *Commercial Real Estate Development Association*<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vesta ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.

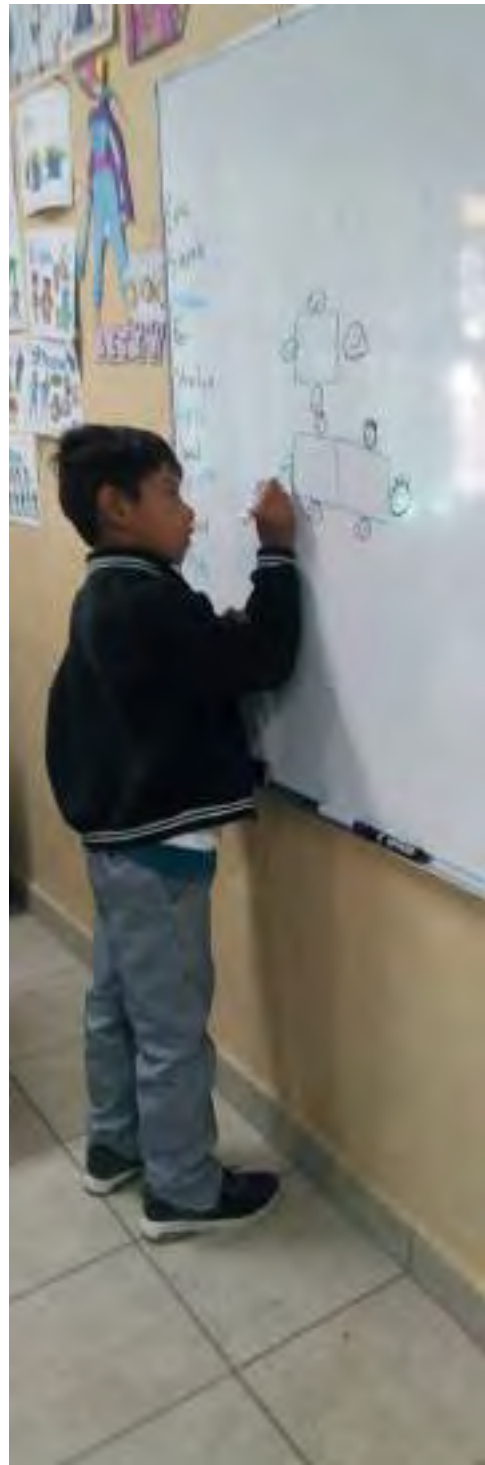
<sup>2</sup> Participamos en proyectos o comités de la asociación.

<sup>3</sup> Proporcionamos financiamiento adicional a la cuota de afiliación para patrocinios, eventos y mercadotecnia.



Compromiso

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



Fomentamos el crecimiento económico, la generación de empleos, la transferencia de conocimiento, y promovemos la innovación y conectividad no solo con nuestros inmuebles, sino también mediante la infraestructura que abarcan nuestros parques industriales, de modo que contribuimos a mejorar las condiciones de vida de las comunidades en donde estamos.

Al respecto, en 2019 invertimos 2 millones de pesos en pavimentación con concreto de 2,120 m<sup>2</sup> de calles.

Promovemos el desarrollo sostenible y nos aseguramos de disminuir los impactos negativos en el medio ambiente, estableciéndonos en espacios previamente designados por los gobiernos locales para actividades industriales, lo que también se traduce en un bajo impacto social al no ocasionar desplazamientos voluntarios o involuntarios de comunidades.

# Contribución Social



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

De acuerdo con nuestra **Política de Responsabilidad Social, Ambiental y de Gobernanza**, en Vesta invertimos US\$ 0.01 centavo por pie cuadrado arrendado por año en las comunidades donde tenemos presencia, por lo que en 2019 esta cifra ascendió a US\$ 269,086.

Con esta inversión buscamos generar cambios positivos en el 100% de las regiones donde tenemos presencia mediante 17 proyectos de inversión social.

Para focalizar nuestros esfuerzos, todos nuestros proyectos de inversión social están alineados a tres líneas de acción que se relacionan con nuestro negocio: **educación, inclusión y desarrollo comunitario**. Y para asegurarnos de contribuir a cada causa de la mejor manera, los proyectos los realizamos en conjunto con organizaciones de la sociedad civil, con la comunidad, con algunos de nuestros proveedores y clientes, con la academia, así como con autoridades locales.

Antes de ser implementados, todos los proyectos son aprobados por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) y por el Director General, garantizando que cumplan con un plan de trabajo y que atiendan las necesidades de la comunidad de acuerdo con un diagnóstico socioeconómico, ambiental y cultural realizado previamente por expertos en la materia. Durante la vida de cada proyecto damos seguimiento al impacto generado para registrar los cambios en la calidad de vida de las personas beneficiadas.

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

2017\*

**\$280,047**

2018

**\$234,049**

2019

**\$269,086**

\*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.

# Educación



## VESTA CAMINANDO JUNTOS

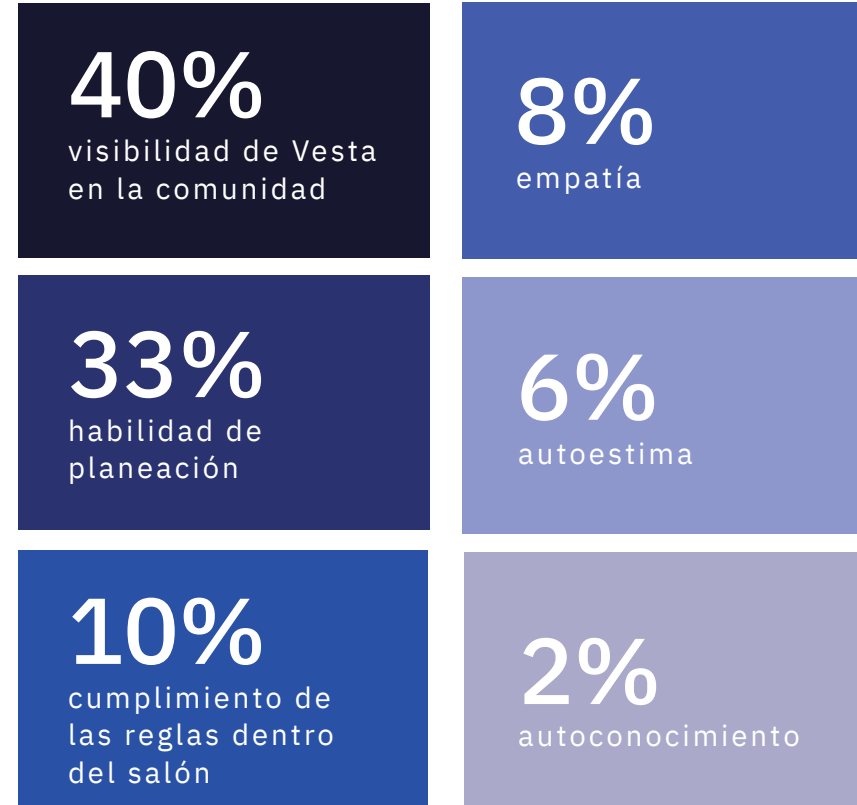
### Quinto año del programa

Con este proyecto, antes llamado Vesta Adopta una Escuela, promovemos y damos seguimiento a la adquisición y desarrollo de habilidades para una vida saludable e integral de niños y niñas, involucrando a docentes y padres de familia, de modo que se favorezca el clima escolar, el rendimiento académico, la prevención de la violencia, así como la conciencia y participación ciudadana.



Las escuelas con las que trabajamos son: la Escuela Primaria Othón Martínez Lara (Ciudad Juárez, Chihuahua), Escuela Primaria Independencia (Huamantla, Tlaxcala) y Escuela Preescolar José Peinado Altable (San Blas, Estado de México). En 2019, realizamos 35 sesiones participativas con todas las escuelas y se realizaron diversas evaluaciones. Los resultados más relevantes fueron:

## PRIMARIA BAJA



## PRIMARIA ALTA



En temas de equidad de género, los niños y niñas están dispuestos a desempeñar actividades sin importar si están catalogadas para hombres o mujeres.



PREESCOLAR

21%

de las conductas que favorecen la equidad de género

Niños y niñas lograron identificar sus emociones y están en proceso de desarrollar habilidades sociales que contribuyan a un clima escolar adecuado.



DOCENTES

Los profesores de la Escuela Primaria Othón Martínez Lara tienen la experiencia y herramientas necesarias para continuar con la implementación del programa de forma autónoma.

40%

incremento en los conocimientos sobre ciudadanía activa, sus componentes y derechos humanos

33%

visibilidad de Vesta en los docentes

**Beneficiarios:**

- 430 alumnos
- 30 docentes
- 3 facilitadores
- 46 padres de familia

**Inversión:**

\$506,250 MXN

**Alianzas:**

Fundación Yo Quiero Yo Puedo-IMIFAP, Nestlé

**Ubicación:**

Ciudad Juárez, Tlaxcala y Toluca



CHILDFUND MÉXICO

*Noveno año del programa*

Contribuimos a transformar la vida de niños y jóvenes de zonas rurales mediante un proyecto integral de desarrollo comunitario en el que participan nuestros colaboradores como padrinos y madrinan.

Los niños y jóvenes apadrinados tienen acceso a la oferta programática que ChildFund implementa por cada etapa de vida:

- **Etapas de vida I (0 a 5 años):** programa Creciendo Contigo para lograr el desarrollo afectivo, cognitivo, motriz y estilos de vida saludable de los niños menores de 6 años.
- **Etapas de vida II (6 a 12 años):** programas Mi Cuerpo y Yo, Crecer sin violencia y Habilidades tecnológicas.
- **Etapas de vida III (13 a 18 años):** programas Mi Cuerpo y Yo, Crecer sin violencia, #MiVozExige, Habilidades tecnológicas y Bachillerato en línea.

En 2019 continuamos con la comunicación entre padrinos y madrinan con sus ahijados a través de cartas. Además, realizamos evaluaciones focales de grupo en dos categorías. Los resultados fueron:

Niños de 3 a 8 años

- 9 participantes en la prueba.
- 100% han oído hablar sobre sus derechos.
- 100% son capaces de identificar los riesgos a los que están expuestos.
- 100% tienen conocimiento sobre los riesgos de navegar en internet sin la supervisión de un adulto.
- 100% saben qué es una comunicación respetuosa.
- 89% identifica cómo es la violencia hacia los niños.
- 78% les gusta trabajar en equipo.
- 67% identifica las acciones que implican bullying.
- 67% saben que alimentarse bien y hacer ejercicio es la mejor forma de mantenerse sanos y fuertes.
- 67% identifican qué es ser un amigo.
- 33% saben que hay opciones para resolver un problema.
- 11% identifican alguna falla o problema en la protección de las niñas y niños en la comunidad.

## Niños de 9 a 12 años

- **13** participantes en las pruebas.
- **100%** saben que tienen derechos que los protegen.
- **100%** identifican el *bullying* como un tipo de violencia que se origina en la escuela.
- **100%** saben que el trabajo en equipo significa integración.
- **92%** identifican qué es la violencia infantil.
- **85%** saben que la mejor forma de educar a las niñas y niños es con atención y cariño.
- **85%** identifican que cuidar de su persona involucra el cuerpo, mente y alimentación.
- **77%** identifican que los amigos son personas en quien se puede confiar.
- **69%** reconocen que la familia es un refugio y se sienten protegidos en sus lazos familiares.
- **61%** piden ayuda a sus padres para tomar decisiones o resolver problemas.
- **8%** no identifican qué es una adicción.



**Beneficiarios:**  
27 niños y niñas

**Inversión:**  
\$112,500 MXN

**Alianzas:**  
ChildFund México,  
La Casa de los Niños  
de Tezonapa, A.C.

**Ubicación:**  
Puebla



## #MATEMATIZA2

### Segundo año del proyecto

Aplicamos un curso en un grupo de tercer año de primaria para desarrollar competencias matemáticas, algebraicas y aritméticas, así como para promover el razonamiento, generalización y representación en diferentes situaciones matemáticas. Asimismo, modificamos esquemas sobre la enseñanza y el aprendizaje de matemáticas.

Este año identificamos que un tercio de los niños con los que trabajamos presentan dificultades en lectoescritura. Aunque, por otro lado, registramos una mejora significativa en 7.8% en los niños evaluados en su capacidad para solucionar problemas con elementos matemáticos; también hubo una mejora de 8.6 puntos entre los resultados de la pre y post evaluación.

**Beneficiarios:**  
41 niños  
6 docentes  
239 niños

**Inversión:**  
\$187,500 MXN

**Alianzas:**  
Fondo Unido México,  
Escuela Primaria Cristóbal  
Colón, UNAM, Universidad  
Veracruzana, CINVESTAV

**Ubicación:**  
Aguascalientes

## PROGRAMA ADOpte UN TALENTO

*Segundo año del proyecto*

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.

Como cada año, en 2019 llevamos a cabo una evaluación del desarrollo de

habilidades científicas en los niños como observar, preguntar, explicar, predecir, planear e interpretar. A diferencia de 2018, este año registramos una mejora del 45% en los resultados de la evaluación del programa. Además, brindamos capacitación a los docentes de preescolar, primaria y escuela media superior.



**Beneficiarios:**  
689 niños  
48 docentes

**Inversión:**  
\$318,750 MXN

**Alianzas:**  
Fundación Pauta, Fundación UNAM, Instituto de Ciencias Nucleares de la UNAM Campus Juriquilla, Universidad Autónoma de Querétaro, CONACYT

**Ubicación:**  
Querétaro

## UN MEJOR FUTURO ES POSIBLE

*Primer año del proyecto*

Brindamos capacitación empresarial a jóvenes entre 15 y 29 años para fortalecer su confianza, autoestima y el desarrollo de habilidades sociales y empresariales, que les permitan integrarse en una actividad productiva para su autosuficiencia económica.

En 2019 brindamos el taller Emprende, en donde se estudiaron temas de desarrollo humano, equidad de género, administración, mercadotecnia, finanzas, aspectos legales y fiscales, ventas, servicio al cliente y responsabilidad social corporativa. El resultado final del taller fueron 71 planes de negocio creados por los jóvenes, los cuales fueron revisados en cinco sesiones grupales.

Además, 59 estudiantes recibieron su diploma de finalización del taller, de los cuales 12 lo obtuvieron con el 80% de asistencia. Al término del proyecto registramos 22 jóvenes con actividad productiva, de los cuales 77% consiguieron empleo y el 23% restante se auto emplearon.

**Beneficiarios:**  
75 jóvenes  
60 familiares

**Inversión:**  
\$150,000 MXN

**Alianzas:**  
Fundación Proempleo Productivo, Colegio Nacional de Educación Técnica CONALEP 176, Escuela Preparatoria Municipal Nueva Generación

**Ubicación:**  
San Luis Potosí



# Inclusión



## AVES SIN PARAÍSO

*Proyecto único implementado en 2018 y 2019*

Programa binacional en el que promovimos el respeto a los derechos humanos y la cooperación en la región Tijuana-San Diego a través de la creación de aves de hoja de maíz para representar la libertad y la creatividad. Las aves se instalaron en el centro de Tijuana, en el aeropuerto internacional de Tijuana y en *Liberty Station* en San Diego.

Este proyecto no buscó promover temas migratorios o de carácter político, sino la cooperación en esa región.

**Beneficiarios:**  
700 niños  
100 voluntarios  
22 escuelas

**Inversión total en el proyecto:**  
\$373,875 MXN  
Patrocinios 2018 y 2019: \$656,718 MXN

**Alianzas:**  
Manuel Molina, 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 y Generador

**Ubicación:**  
Tijuana y San Diego

# Desarrollo comunitario



## SUEÑO MEXA 2.0 + PLURALES

*Segundo año del proyecto*

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

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

En 2019 implementamos un tamizaje psicológico para detectar los principales ejes a trabajar con los jóvenes, en donde identificamos que:

**Beneficiarios:**  
130 jóvenes  
4 voluntarios  
13 talleristas

**Inversión:**  
\$83,437 MXN

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

**Ubicación:**  
Tijuana

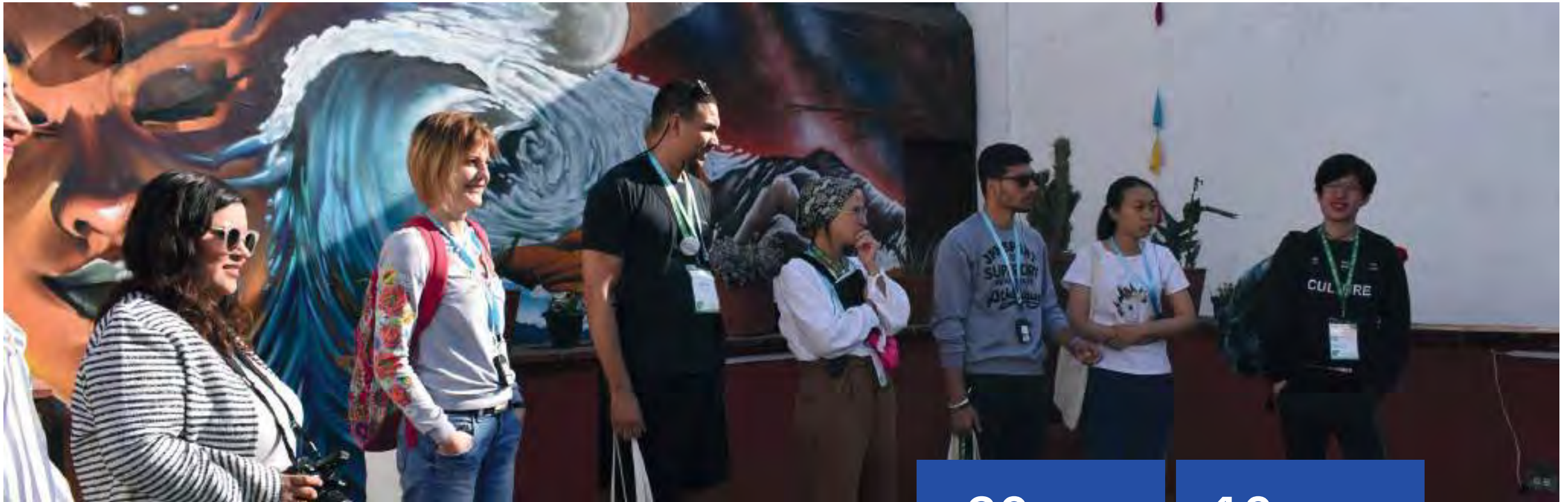
**80%**  
presentan problemáticas en sus habilidades socioemocionales, de autoconcepto y autoestima

**50%**  
presentan conductas de hipersexualidad

**40%**  
refieren tener conflicto con las figuras de autoridad

**30%**  
presentan algún signo o factor de riesgo alto sobre abuso físico, sexual y psicológico

Por esta razón, definimos cinco ejes de acción para la elaboración de los talleres: habilidades socioeconómicas, sexualidad, resolución de conflictos, resiliencia y conciencia social.



## DESARROLLO DE ECONOMÍAS LOCALES

### *Segundo año del programa*

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

Desde este año, en conjunto con nuestros aliados, trabajamos en la capacitación de los emprendedores locales con objetivos de desarrollo local, compartidos y sostenibles. Al respecto ofrecimos cuatro programas de formación en los que se impartieron 11,360 horas de capacitación, es decir, 71 horas por emprendedor.

Como resultado se seleccionaron 25 proyectos que fueron premiados con \$500,000 pesos de capital semilla, \$1,200,000 pesos invertidos en proyectos locales y \$2,100,000 pesos invertidos en el municipio a través de una coinversión del Ayuntamiento, Vesta y Ballon Latam. Un logro relevante de esta intervención es que los ingresos generados por las ventas entre los 76 emprendedores en cinco meses fueron de \$1,140,000.

# 30

actores locales vinculados

# 10

proyectos en incubadora UPAEP

# 37

apariciones en medios

# 93%

personas con algún tipo de proyecto de emprendimiento

# 30

proyectos que han participado en ferias

# 78%

proyectos con impacto social y ambiental

**73%**

participan en actividades en beneficio de su comunidad

**67%**

su principal ingreso en el hogar es el emprendimiento

**54%**

de los participantes son mujeres

**78%**

nivel de confianza por empleos generados

**4.5**

de 10 de aumento en la confianza

**36%**

aumento en la confianza en el gobierno

**43%**

refieren pertenencia y orgullo

**Beneficiarios:**  
**160** emprendedores sociales  
**76** líderes emprendedores sociales

**Inversión:**  
**\$600,000** MXN

**Alianzas:**  
 Balloon Latam, Gobierno Municipal de Huejotzingo, Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla

**Ubicación:**  
 Puebla



**CONSTRUYENDO**

*Cuarto año del programa*

Construimos un aula en la escuela Sor Juana Inés de la Cruz, ubicada en la localidad de Santiago Tilapa, gracias a la participación de nuestros colaboradores del Corporativo y de las oficinas de Toluca, de la mano de contratistas aliados.

**Beneficiarios:**  
**50** niños  
**25** padres de familia  
**48** voluntarios  
**14** contratistas aliados

**Inversión:**  
**\$206,000** MXN

**Alianzas:**  
 Construyendo

**Ubicación:**  
 Toluca

**BAJA CHALLENGE**

*Cuarto año del programa*

Apoyamos en la construcción de una casa para la familia Nova Sotelo que vive en situación vulnerable.

**Beneficiarios:**  
**1** familia  
 de **4** integrantes  
**12** voluntarios

**Inversión:**  
**\$93,750** MXN

**Alianzas:**  
 Ware Malcomb

**Ubicación:**  
 Tijuana

## PROCESO DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA: COMUNIDAD DE CHICHIMEQUILLAS

### *Primer año del proyecto*

Implementamos un proceso de planeación participativa para crear proyectos comunes e impulsar el desarrollo local de la comunidad de Chichimequillas en Guanajuato.

Durante 2019, a través de cuatro talleres participativos, generamos un autodiagnóstico para conocer las necesidades actuales de la comunidad en temas de educación, salud, economía, vivienda, migración e infraestructura. Posteriormente se definieron las acciones a gestionar y/o realizar en el corto, mediano y largo plazo para cada tema.

Asimismo, con el objetivo de hacer sostenible el proyecto, se organizaron grupos locales integrados por habitantes de la comunidad, quienes darán seguimiento a las acciones con el apoyo de la fundación.

**Beneficiarios:**  
500 personas de la comunidad encuestadas

**Inversión:**  
\$187,500 MXN

**Alianzas:**  
Fundación Comunitaria del Bajío, A.C.

**Ubicación:**  
Silao

## Otras actividades sociales

### VESTA CHALLENGE 2019

### *Primer año del proyecto*

Organizamos un evento ciclista con causa para destinar el 100% de las inscripciones al impulso de proyectos de educación, inclusión y desarrollo comunitario en los estados en donde Vesta tiene presencia. El evento estuvo abierto a ciclistas de la región de todas las edades. Se llevó a cabo el 5 de octubre en la Ciudad de Querétaro, saliendo del Vesta Park Querétaro.

**Beneficiarios:**  
600 ciclistas y 250 voluntarios

**Distancias:**  
Gran Fondo (104 km), Medio Fondo (52 km) y Piccolo Fondo (3.7 km)

**Alianzas:**  
6 fundaciones y 10 tiendas para la venta de inscripciones, apoyo con ciclistas y difusión de la carrera, 15 patrocinadores

**Ubicación:**  
Querétaro



**APOYO CARRERA CASTRO LIMÓN**

*Cuarto año del proyecto*

Patrocinamos una carrera ciclista organizada por la Fundación Castro-Limón a beneficio de niños con cáncer. El recorrido fue de 60 kilómetros desde Baja Studios en Rosarito, hasta Vinos Bibayoff en el Valle de Guadalupe.

**Beneficiarios:**  
5 niños

**Inversión:**  
\$93,750

**Alianzas:**  
Fundación Castro-Limón

**Ubicación:**  
Tijuana

**Beneficiarios:**  
2 escuelas  
(Conalep 11 Villa de Reyes y Escuela Preparatoria Municipal Nueva Generación)

**Inversión:**  
\$180,000 MXN

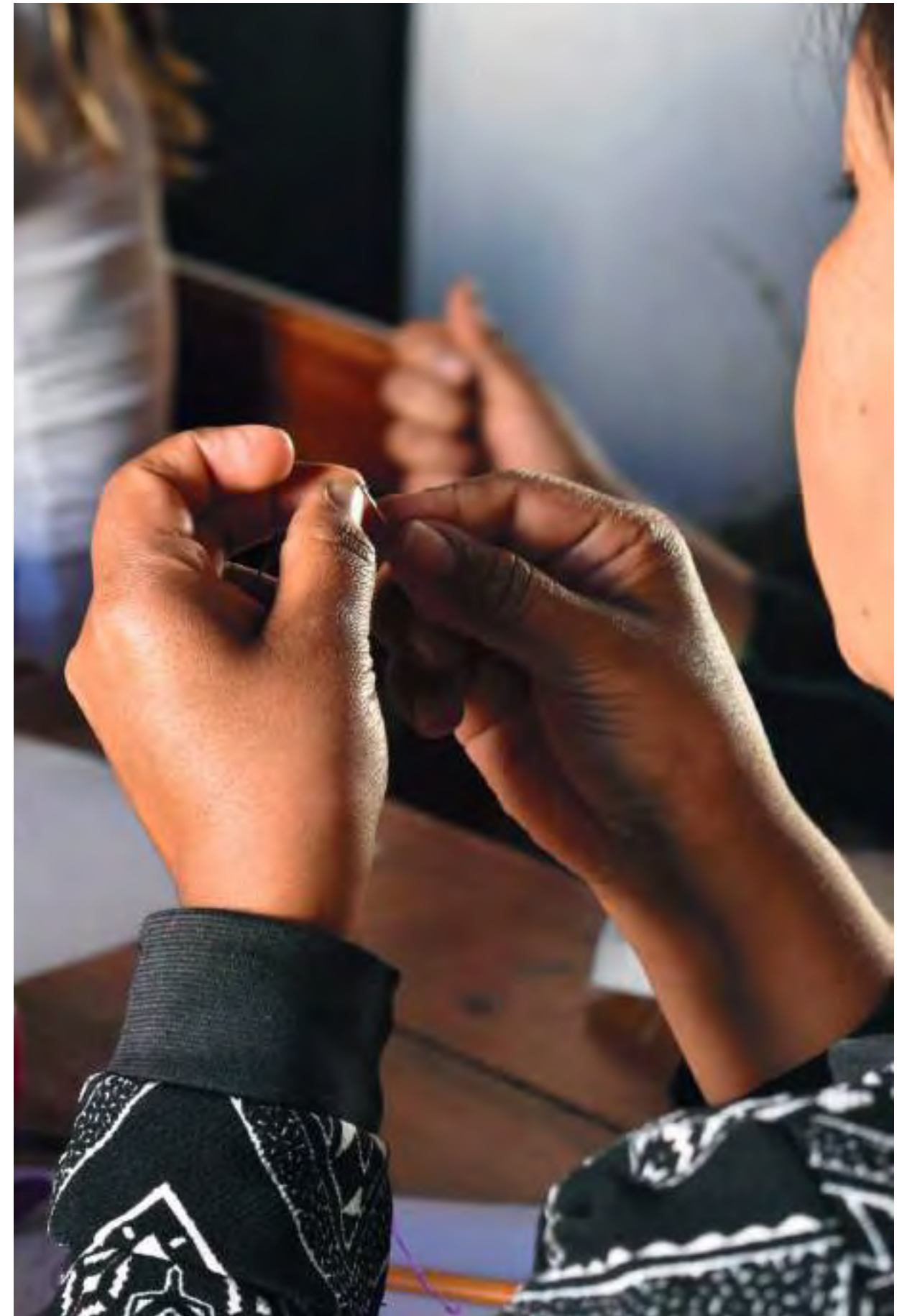
**Alianzas:**  
Contratistas, Colaborador de Vesta

**Ubicación:**  
San Luis Potosí

**VOLUNTARIADO SAN LUIS POTOSÍ**

*Primer año del proyecto*

Mejoramos la infraestructura de dos escuelas con actividades de pintura, cambio de cristales y reparación y cambio de luminarias, al igual que de cerraduras.





# Ambiental

102-12



Con el objetivo de mejorar la forma en que gestionamos, medimos y reportamos nuestra información ambiental, en 2018 llevamos a cabo un diagnóstico de riesgo ambiental de los inmuebles de Vesta, lo que nos permitió identificar los aspectos para los que teníamos que establecer planes de acción a corto y mediano plazo en conjunto con cada área involucrada.

Estos hallazgos nos permitieron sentar las bases para el seguimiento y organización de nuestra información ASG y de los principales indicadores del sector inmobiliario de nuestras áreas comunes y arrendadas.

A su vez, debido a esta transformación en la gestión de nuestra información ASG logramos mejorar nuestros resultados en los índices y certificaciones en los que participamos.

- a. **Dow Jones Sustainability Index MILA.** Nos integramos por primera vez en este índice en 2019.
- b. **GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark),** obtuvimos calificación de A en los siguientes aspectos de divulgación: Gobernanza, Implementación de la estrategia de sustentabilidad y programas de compromiso.
- c. **Ecovadis.** Obtuvimos medalla de oro por nuestra excelencia en sustentabilidad, fuimos nombrados 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 WORLD-COB-CSR 2011.3 / A B C, lo que garantiza que contamos con un sistema de gestión de responsabilidad social, ambiental y laboral que cumple con los requisitos establecidos.

## Nota sobre los consumos reportados

Con el objetivo de reportar de forma más completa los consumos de nuestros inmuebles, desde 2018 hemos trabajado para contar con información no sólo de nuestras áreas comunes, sino también sobre los principales datos ambientales (energía, agua y residuos), de nuestros inquilinos.

Este año logramos contabilizar consumos de 57 inquilinos, que representan el 33% de nuestras naves ocupadas, quienes a su vez ocupan una superficie arrendable de 1,228,289 m<sup>2</sup>, equivalente al 44% de nuestra SBA.



# Gestión de materiales

302-5, CRE8



Para promover el aprovechamiento responsable de los materiales que los contratistas utilizan para la construcción de nuestros desarrollos, y estar en línea con los estándares ambientales internacionales, contamos con un **Manual de Construcción Sustentable**, un documento que establece cinco puntos básicos para la construcción:

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

**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.



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

En Vesta no controlamos las actividades o los consumos de nuestros inquilinos, sin embargo, promovemos la implementación de las mejores prácticas y la creación de espacios sustentables. Esto lo hacemos, entre otras cosas, a través de nuestro Manual de Construcción Sustentable y de la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*)<sup>6</sup>, así como de la Guía ASG de Inquilinos.

En la siguiente tabla, se encuentran los edificios de Vesta que poseen certificación LEED.

<sup>6</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.



## INSTALACIONES CERTIFICADAS LEED AL CIERRE DE 2019

PROYECTO	NIVEL DE CERTIFICACIÓN Y AÑO	SBA M <sup>2</sup>
Bombardier MA2	LEED Silver (2014)	21,207
TPI Juárez	LEED Silver (2017)	30,658
BRP Querétaro	LEED Silver (2014)	49,866
Safran Albany Querétaro	LEED Silver (2018)	31,146
Bombardier J85	LEED (2013)	17,064
BRP Juárez	LEED (2016)	37,812
TPI Edif 03 Juárez	LEED (2018)	30,811
Pacifico II	LEED (2019)	17,812
TPI Matamoros	LEED (2019)	45,526
<b>Total</b>		<b>281,902</b>
<b>Total portafolio</b>		<b>2,767,772</b>
<b>% LEED</b>		<b>10.18%</b>

# Gestión energética

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

En Vesta consumimos energía para la operación de áreas comunes, así como para nuestras oficinas en los parques y oficinas corporativas. También contamos con 515 paneles solares instalados en siete de nuestros parques.

## CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA 2019 (Alcance 2)

TIPO	kWh	GJ
Convencional	1,421,593	5,118
<b>Total</b>	<b>1,421,593</b>	<b>5,118</b>

## CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA (GJ) (Alcance 2)



En 2019 no registramos el consumo de paneles solares.

Considerando 1,421,593 kWh de consumo total de energía y 1,553,551 m<sup>2</sup> de oficinas y áreas comunes de Vesta, en 2019 consumimos 0.92 kWh por cada m<sup>2</sup>, lo cual representa nuestra intensidad energética.



**INTENSIDAD ENERGÉTICA DEL CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA (KWH) (Alcance 2)**

■ 2018  
■ 2019

Intensidad energética



El principal consumo energético de los parques industriales de Vesta proviene de las actividades de nuestros inquilinos, de las cuales no tenemos control directo. No obstante, en 2019 contabilizamos el 33% de nuestras naves ocupadas, en donde nuestros inquilinos consumieron 251,303,212 kWh, equivalentes a 902,900 GJ de energía eléctrica.

**CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA 2019 (Alcance 3)**

TIPO	kWh	GJ
Convencional	251,303,212	904,692
<b>Total</b>	<b>251,303,212</b>	<b>904,692</b>

**CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA (GJ) (Alcance 3)**

■ 2018  
■ 2019

Convencional



La información ambiental que reportamos sobre nuestros clientes en 2018 correspondía al 10% de la cartera total de Vesta, para 2019 estas cifras contemplan al 33% de nuestras naves ocupadas.

Considerando 251,303,212 kWh de consumo total de energía y 1,228,289 m<sup>2</sup> de superficie arrendada, en 2019 nuestros inquilinos consumieron 204.6 kWh por cada m<sup>2</sup>, lo cual representa su intensidad energética.

**INTENSIDAD ENERGÉTICA DEL CONSUMO INDIRECTO DE ENERGÍA (Alcance 3)**

**204.6**  
kWh/m<sup>2</sup>

Para la operación de los sistemas contra incendio de 10 de nuestros parques utilizamos diésel. En 2019 este consumo se limitó a las pruebas para verificar su buen funcionamiento y fue de 19,100 litros, equivalentes a 675 GJ.

# Gestión del agua



103-1, 103-2, 103-3, 303-1, 303-2, 303-3, 303-4, 303-5, 306-1, 306-3

El agua que utilizamos en Vesta para los servicios sanitarios y riego de áreas verdes proviene principalmente del suministro municipal y de pozos de extracción de agua del subsuelo.

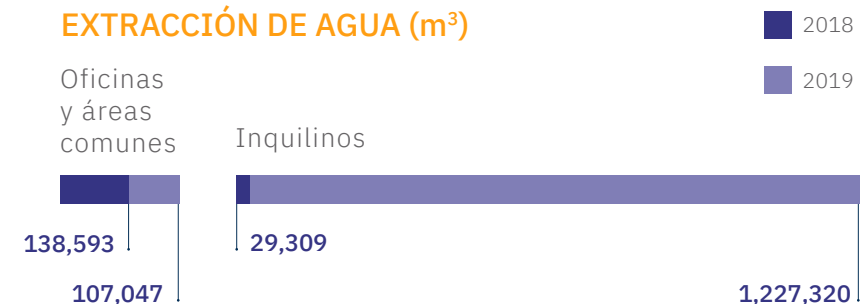


## EXTRACCIÓN DE AGUA 2019

TIPO	m <sup>3</sup>
Oficinas y áreas comunes	107,047
Inquilinos	1,227,320
<b>Total</b>	<b>1,334,367</b>

Para calcular nuestro consumo de este recurso consultamos la información de los pagos de agua. En 2018 reportamos el consumo de agua de oficinas corporativas por separado, este año esta cifra se contempla en el consumo de oficinas y áreas comunes.

## EXTRACCIÓN DE AGUA (m<sup>3</sup>)



La información ambiental que reportamos sobre nuestros clientes en 2018 correspondía al 10% de la cartera total de Vesta, para 2019 estas cifras contemplan al 33% de nuestras naves ocupadas.

Para efectos de esta tabla, el consumo de agua de oficinas corporativas de 2018 se sumó al consumo de oficinas y áreas comunes para ese mismo año.

En 2019, generamos 1,334,369 m<sup>3</sup> de aguas residuales<sup>7</sup>, de las cuales 1,321,877 m<sup>3</sup> fueron enviadas al servicio de alcantarillado público, mientras que 12,492 m<sup>3</sup> fueron tratadas y reutilizadas para riego en Vesta Park Aguascalientes I. El agua tratada cuenta con la calidad permitida bajo las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes para ser vertida al drenaje y bienes nacionales.

En 2019 no recibimos quejas o reclamaciones sobre derrames significativos o afectaciones por nuestras actividades relacionadas con agua.

<sup>7</sup> El dato de agua residual corresponde a la suma de consumo de agua de inquilinos más consumo de agua de áreas comunes. El agua que se envía al alcantarillado público es aquella que se consume menos el agua que se trata en la PTAR.

# Gestión de EMISIONES

305-1, 305-2, 305-3

Las principales emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) que generamos en Vesta provienen del consumo de energía eléctrica (alcance 2) de nuestra operación, así como del consumo de nuestros inquilinos para sus operaciones (alcance 3).

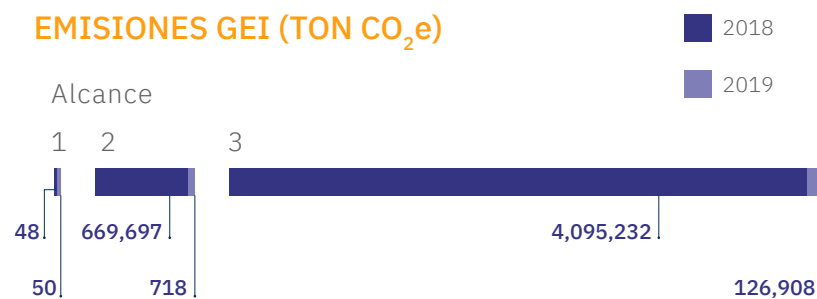
También generamos emisiones alcance 1 que se derivan del consumo de diésel.

## EMISIONES GEI 2019

TIPO	TON CO <sub>2</sub> e
Alcance 1	50
Alcance 2	718
Alcance 3	126,908
<b>Total</b>	<b>127,676</b>

En las emisiones Alcance 3 registramos variaciones de un año a otro, ya que los inquilinos que este año nos compartieron información variaron con respecto a 2018.

## EMISIONES GEI (TON CO<sub>2</sub>e)



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.

# Residuos

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

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

## RESIDUOS GENERADOS EN PARQUES Y OFICINAS POR TIPO 2019

TIPO	TONELADAS
Peligrosos	241
No peligrosos	244
<b>Total</b>	<b>485</b>

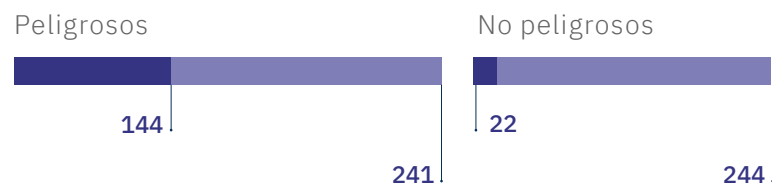
En 2018 reportamos residuos de manejo especial (electrónicos), este año estos residuos se contemplan en el total de no peligrosos.





**RESIDUOS GENERADOS EN PARQUES Y OFICINAS POR TIPO (TONELADAS)**

■ 2018  
■ 2019



Para efectos de esta gráfica, los residuos de manejo especial (electrónicos) reportados en 2018 se sumaron a los residuos no peligrosos de ese mismo año.

**RESIDUOS GENERADOS POR INQUILINOS POR TIPO 2019**

TIPO	TONELADAS
Peligrosos	177,875
No peligrosos	644,257
<b>Total</b>	<b>822,132</b>

En 2018 no reportamos esta información debido a que no contamos con los consumos de nuestros inquilinos.

**RESIDUOS GENERADOS POR INQUILINOS POR TIPO (TONELADAS)**

■ Peligrosos  
■ No peligrosos



En 2019 no recibimos ninguna multa, sanción o reclamación por incumplimiento ambiental en materia de residuos, tampoco tuvimos que remediar ningún activo como resultado de nuestras actividades y/o de nuestros inquilinos.

Seguiremos trabajando en gestionar nuestro impacto ambiental res-

ponsablemente y, en la medida de lo posible, el de nuestros inquilinos, mejorando cada vez 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.

A large, white, stylized 'V' shape graphic that dominates the right side of the image. It is composed of two thick, white lines that meet at a sharp point at the bottom center. The background is a dark blue gradient with a pattern of wavy, horizontal lines that create a sense of depth and movement.

*Acercas del informe*



# Acerca del informe

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

Con el propósito de transparentar los logros y resultados económicos, de gobierno corporativo, laborales, sociales, ambientales y financieros que obtuvimos en el periodo del 1º de enero al 31 de diciembre de 2019, presentamos a nuestros grupos de interés el Informe Anual 2019 de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.<sup>8</sup>

Este documento contiene información de los 15 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, Nuevo León y Veracruz. El desempeño reportado 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, en los casos en los que se especifica.

Durante 2019 tuvimos cambios significativos de tamaño, propiedad y estructura con respecto a 2018. Construimos 88,207 m<sup>2</sup> y adquirimos 731,521 m<sup>2</sup> derivados de la compra de tres terrenos en los estados de Jalisco, Baja California y Nuevo León.

Nuestro Informe Anual 2019 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. Fue verificado por e3 Consultora Ambiental.

A lo largo de este documento presentamos las contribuciones directas e indirectas en las que aportamos para el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas a través de 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

### ACTIVOS DE COMPAÑÍAS INMOBILIARIAS

99.99% QVCII, S. de R.L. de C.V.	99.99% Ener Vesta, S. de R.L. de C.V.
99.99% Vesta Querétaro, S. de R.L. de C.V.	99.99% Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.
99.99% QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99% WTN desarrollos inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.
99.99% Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99% Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.
99.99% Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	

### SUBSIDIARIAS DE ADMINISTRACIÓN

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.



## Informe Anual 2019 de Vesta

**Alcance**

Se informa a los grupos de interés de Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V., en adelante Vesta, que RYM Servicios Ambientales Internacionales S.C, en adelante e3 Consultora Ambiental, ha concluido una revisión independiente de los contenidos de desempeño operativo, de gobierno corporativo, laboral, social y ambiental de Vesta, correspondientes al 2019.

**Resumen de actividades**

e3 Consultora Ambiental revisó los indicadores generales, de gobernanza, ética, impacto económico, medio ambiente, prácticas laborales y sociales, incluidos en el informe. Para validar la calidad de una muestra de indicadores presentados en el Informe Anual 2019 de Vesta, se solicitó acceso a los respaldos de información que compartieron los responsables de distintas áreas para la elaboración del informe.

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

**Metodología**

Nuestro proceso de verificación y la preparación de este informe 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, así como la cobertura de temas materiales y la presentación del Índice de contenidos GRI, se corroboró conforme a los lineamientos establecidos en 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 2019 de Vesta.
- > No hay evidencia que nos lleve a contradecir que el Informe Anual 2019 de Vesta ha sido elaborado de conformidad con la opción Esencial de los Estándares GRI.

David Parra  
Director  
e3 Consultora Ambiental

**Recomendaciones**

- > El detalle de las recomendaciones se entrega por separado en un reporte de resultados del proceso de verificación.

NOTAS. Este trabajo corresponde a un ejercicio de verificación limitada independiente, llevado a cabo bajo encargo de Corporación Inmobiliaria Vesta S.A.B. de C.V., y ha concluido en el mes de abril del 2020. De ningún modo puede entenderse como un trabajo de auditoría de las cifras presentadas en el informe o de 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 de la compañía que reporta. El equipo de verificación no participó como asesor en la elaboración del Informe Anual 2019 de Vesta.



*Índice de  
Contenidos GRI*

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<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.	128
102-2	Actividades, marcas, productos y servicios.	13
102-3	Ubicación de la sede.	Contraportada
102-4	Ubicación de las operaciones.	16
102-5	Propiedad y forma jurídica.	128
102-6	Mercados servidos.	16, 18
102-7	Tamaño de la organización.	42, 68
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores.	68
102-9	Cadena de suministro.	24
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro.	50, 128
102-11	Principio o enfoque de precaución.	93
102-12	Iniciativas externas.	89, 112
102-13	Afiliación a asociaciones.	89
<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.	62

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>3. ÉTICA E INTEGRIDAD 2016</b>		
102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta.	10, 30, 64
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas.	64
<b>4. GOBERNANZA 2016</b>		
102-18	Estructura de gobernanza.	50
102-19	Delegación de autoridad.	34, 50
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales.	34, 50
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales.	32, 82
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités.	50
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno.	50
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno.	50
102-25	Conflictos de interés.	64
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia.	50
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno.	50
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	50
102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales.	62
102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo.	62

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales.	50, 62
102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad.	El Comité de Responsabilidad Social y Ambiental, el Director del Área Legal y la Gerencia de ESG son los responsables de la aprobación formal del Informe Anual Vesta 2019.
102-33	Comunicación de preocupaciones críticas.	50
102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas.	50
102-35	Políticas de remuneración.	50, 68
102-36	Proceso para determinar la remuneración.	50, 68
102-38	Ratio de compensación total anual.	La media de compensación total anual, excluyendo a la persona mejor pagada, es de \$1,002,304 pesos, siendo el ratio de 5.78 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 8.34%.
<b>5. PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS 2016</b>		
102-40	Lista de grupos de interés.	82
102-41	Acuerdos de negociación colectiva.	68
102-42	Identificación y selección de grupos de interés.	82
102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	18, 82
102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados.	18, 82

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>6. PRÁCTICAS PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES 2016</b>		
102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados.	128
102-46	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema.	32
102-47	Lista de los temas materiales.	32
102-48	Reexpresión de la información.	128
102-49	Cambios en la elaboración de informes.	128
102-50	Periodo objeto del informe.	128
102-51	Fecha del último informe.	128
102-52	Ciclo de elaboración de informes.	128
102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe.	Contraportada
102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los Estándares GRI.	128
102-55	Índice de contenidos GRI.	132
102-56	Verificación externa.	128

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>Tema material. Ética y transparencia</b>		
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
<b>Tema material. Compromiso con los grupos de interés</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	82
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	82
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	82
<b>Tema material. Inversión responsable</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	34
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	34
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	34
<b>GRI 200: Estándares económicos</b>		
<b>GRI 201 Desempeño económico 2016</b>		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	45
<b>GRI 203 Impactos económicos indirectos 2016</b>		
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	93



ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>GRI 205 Anticorrupción 2016</b>		
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
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	64
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	64
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	64
<b>GRI 206 Competencia desleal 2016</b>		
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopolísticas y contra la libre competencia.	64
<b>GRI 207 Impuestos 2019</b>		
207-1	Enfoque de impuestos.	El Director de Finanzas es el encargado de revisar y aprobar la estrategia fiscal, la cual se debe presentar al Comité de Auditoría. Vesta se apega a los lineamientos fiscales establecidos por las autoridades gubernamentales, por lo que no integra en sus procesos estrategias fiscales que contrapongan los lineamientos fiscales, los impuestos se causan de acuerdo a las leyes fiscales.
207-2	Gobernanza, control y gestión de riesgos relacionados con impuestos.	Evaluamos el cumplimiento del marco de gobierno y control fiscal con la periodicidad en que se deben presentar los pagos de impuestos y la correcta forma de calcularlos. Además, presentamos un dictamen fiscal en cada ejercicio fiscal revisado por auditores externos, en las notas de los estados financieros se hace mención del cumplimiento fiscal.
207-3	Compromiso de los grupos de interés y gestión de asuntos relacionados con impuestos.	Nuestros proveedores tienen que entregar su carta de cumplimiento de obligaciones, verificamos que no estén en la lista negra del SAT, las obras se dan de alta en el IMSS y al final deben presentar el pago de sus obligaciones para poder pagar el finiquito.

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>GRI 300: Estándares ambientales</b>		
<b>GRI 302 Energía 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	117
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	117
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	117
CRE1	Intensidad de la energía en inmuebles.	117
302-1	Consumo energético dentro de la organización.	117
302-2	Consumo energético fuera de la organización.	117
302-3	Intensidad energética.	117
302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	114
<b>GRI 303 Agua y efluentes 2018</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	120
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	120
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	120
303-1	Interacción del agua como recurso compartido	120
303-2	Gestión de los impactos relacionados con los vertidos de agua	120
303-3	Extracción de agua	120
303-4	Vertidos de agua	120
303-5	Consumo de agua	120
<b>GRI 305 Emisiones 2016</b>		
305-1	Emisiones directas de GEI (alcance 1).	122
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	122
305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3).	122

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>GRI 306 Efluentes y residuos 2016</b>		
CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para su uso actual y potencial, de acuerdo con el marco legal correspondiente.	123
306-1	Vertido de aguas en función de su calidad y destino.	120
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	123
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	123
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	123
306-2	Residuos por tipo y método de eliminación.	123
306-3	Derrames significativos.	120
<b>GRI 307 Cumplimiento ambiental 2016</b>		
307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental.	123
<b>GRI 308 Evaluación ambiental de proveedores 2016</b>		
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales.	24
<b>GRI 400: Estándares sociales</b>		
<b>GRI 401 Empleo 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	68
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	68
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	68
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal.	68
401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales.	68
401-3	Permiso parental.	68

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>GRI 403 Salud y seguridad en el trabajo 2018</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	68
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	68
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	68
403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	68
403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	68
CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	68
403-3	Servicios de salud en el trabajo	68
403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	68
403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	68
403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	68
403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados mediante relaciones comerciales	68
403-9	Lesiones por accidente laboral	68
<b>GRI 404 Formación y enseñanza 2016</b>		
404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	68
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional.	68
<b>GRI 405 Diversidad e igualdad de oportunidades 2016</b>		
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	50, 68

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
<b>GRI 406 No discriminación 2016</b>		
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	64
<b>GRI 407 Libertad de asociación y negociación colectiva 2016</b>		
407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo.	64
<b>GRI 408 Trabajo infantil 2016</b>		
408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	64
<b>GRI 409 Trabajo forzoso u obligatorio 2016</b>		
409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	64
<b>GRI 412 Evaluación de derechos humanos 2016</b>		
412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	64
412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos.	64
412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos.	64
<b>GRI 413 Comunidades locales 2016</b>		
CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	93
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	93
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	93
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	93

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	93
413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	93
<b>GRI 414 Evaluación social de los proveedores 2016</b>		
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	24
414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	24
<b>GRI 415 Política pública 2016</b>		
415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	En Vesta no realizamos contribuciones a partidos y/o representantes políticos.
<b>GRI 416 Salud y seguridad de los clientes 2016</b>		
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	114
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	En 2019 no fuimos sujetos a incumplimientos de normativas por este concepto.
<b>GRI 418 Privacidad del cliente 2016</b>		
418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente.	En 2019 no recibimos reclamaciones por este concepto.
<b>GRI 419 Cumplimiento socioeconómico 2016</b>		
419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico.	En 2019 no recibimos multas o sanciones por este concepto.

## Análisis Bursátil y

# financiero

### Resumen de la Información Financiera

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

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

### Ingresos

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

### Costos de Operación de las Propiedades

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

### Gastos de Administración

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 fueron de US \$17.63, US\$ 16.09 millones y US\$ 13.91 millones, respectivamente. Al cierre del 31 de diciembre de 2019, los gastos de administración representaron un aumento de US\$ 1.53 millones, o el 9.5% respecto al cierre del 31 de diciembre de 2018. En el 2018, se registró un incremento de US\$ 2.18 millones, o el 15.7% comparado con 2017.

### Depreciación

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

### Otros Ingresos y Gastos

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

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

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

de diciembre de 2017 fueron de US\$ 0.05 millones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El gasto por impuesto a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2019 fue de US\$ 50.59 millones compara-

do con un gasto de US\$ 34.98 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Al cierre del 31 de diciembre de 2017, un gasto por impuesto fue de US\$ 31.52 millones.

#### **Utilidad del Año**

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

#### **Utilidad Integral del Año**

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2019, registramos una pérdida en la

valuación de instrumentos financieros derivados de US\$ 1.55 millones que se compara con una ganancia de US\$ 1.09 millones al cierre del 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2017, la ganancia por instrumentos derivados fue de US\$ 0.58 millones.

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

Por lo tanto, la utilidad integral para el año 2019 fue de US\$ 133.91 millones comparada con una utilidad de US\$ 87.54 millones en el 2018. Al cierre del 31 de diciembre de 2017, registramos una utilidad integral de US\$ 127.53 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 2019,  
2018 y 2017, e Informe de los auditores independientes  
del 12 de febrero de 2020.

Informe de los auditores independientes	162
Estados consolidados de posición financiera	166
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	167
Estados consolidados de cambios en el capital contable	168
Estados consolidados de flujos de efectivo	170
Notas a los estados financieros consolidados	171

# 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 posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes de la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en Inglés) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (IASB por sus siglas en Inglés).

## FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de

Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y por el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y a su vez hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

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

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para plusvalía de éstas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción para dicho propósito). Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al valor razonable. Las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en el valor razonable se incluyen en el resultado del periodo en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuado-

res externos utilizan técnicas de valuación como es el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado. Las técnicas utilizadas incluyen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado. Los procedimientos de auditoría realizados para probar las propiedades de inversión fueron significativos para nuestra auditoría, por esta razón, para probar la razonabilidad del valor razonable de las propiedades de inversión, involucramos a nuestros especialistas internos para probar la razonabilidad del valor razonable. Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros: i) probar los controles internos de la Entidad relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo relacionados con dichas construcciones; ii) realizar pruebas sustantivas detalladas de las adiciones en propiedades de inversión realizadas durante el año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizar el trabajo de nuestro experto interno en valuación para probar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica sustantiva del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de la razonabilidad de las revelaciones de la Entidad con respecto a los supuestos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 9 de los estados financieros consolidados.

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

La administración de la Entidad es responsable por la otra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude

o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría, suficiente y apropiada, para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de la auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno de la Entidad, determina-

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

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

#### **C. P. C. PEDRO LUIS CASTAÑEDA HERRERA**

12 de febrero de 2020

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiaria

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En dólares americanos)

	NOTAS	2019	2018	2017
<b>Activos</b>				
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 75,063,593	\$ 64,483,395	\$ 91,001,709
Activos financieros con fines de negociación	6	804,967	724,399	677,828
Impuestos por recuperar	7	10,365,121	26,340,810	26,678,697
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	8,272,093	8,130,553	5,221,517
Pagos anticipados		1,267,893	537,428	369,675
Total del activo circulante		95,773,667	100,216,585	123,949,426
<b>Activo no circulante:</b>				
Propiedades de inversión	9	1,989,131,091	1,884,621,430	1,701,006,371
Equipo de oficina – Neto		3,063,650	2,490,902	1,868,778
Activos por derecho de uso	10	1,104,036	–	–
Instrumentos financieros derivados	15.8	163,530	2,380,863	827,251
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,461,865	4,376,105	4,440,163
Total del activo no circulante		1,997,924,172	1,893,869,300	1,708,142,563
<b>Total activos</b>		<b>\$ 2,093,697,839</b>	<b>\$ 1,994,085,885</b>	<b>\$ 1,832,091,989</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 794,905	\$ 4,513,388	\$ –
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	435,177	–	–
Intereses por pagar		2,996,611	5,315,332	3,772,187
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		2,539,117	2,788,387	4,082,166
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		1,458,209	412,853	344,599
Gastos acumulados		4,452,725	3,663,962	3,821,201
Total del pasivo circulante		12,676,744	16,693,922	12,020,153
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Deuda a largo plazo	11	713,632,678	695,284,034	581,994,879
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	729,069	–	–
Depósitos en garantía recibidos		13,255,463	13,053,382	11,539,472
Dividendos por pagar	12.4	13,371,920	–	–
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	228,906,984	215,350,972	204,205,361
Total del pasivo a largo plazo		969,896,114	923,688,390	797,739,712
Total del pasivo		982,572,858	940,382,312	809,759,865
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	12	426,300,951	435,613,239	439,843,107
Prima en suscripción de acciones	12.3	303,741,438	321,021,039	327,270,539
Utilidades retenidas		416,230,463	333,833,755	288,671,405
Reserva de pagos basados en acciones	17	7,828,591	5,507,719	3,300,560
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(43,090,933)	(43,938,783)	(37,332,563)
Valuación de instrumentos financieros derivados	15.8	114,471	1,666,605	579,076
Total del capital contable		1,111,124,981	1,053,703,573	1,022,332,124
Total pasivo y capital contable		\$ 2,093,697,839	\$ 1,994,085,885	\$ 1,832,091,989

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiaria

## Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En dólares americanos)

	NOTAS	2019	2018	2017
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento		\$ 144,365,079	\$ 132,669,266	\$ 109,427,282
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(7,266,490)	(4,848,618)	(4,106,403)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	(874,128)	(828,082)	(886,688)
Utilidad bruta		136,224,461	126,992,566	104,434,191
Gastos de administración	13.2	(17,630,342)	(16,094,364)	(13,911,938)
Depreciación		(1,494,778)	(573,177)	(356,727)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>				
Ingreso por intereses		70,394	434,427	55,171
Otros ingresos – Neto		1,051,904	476,240	449,193
Costos por emisión de deuda		–	(139,062)	(395,559)
Gasto por intereses		(39,161,931)	(35,156,825)	(19,668,274)
Utilidad (pérdida) cambiaria– Neto		2,156,930	(719,007)	2,897,256
Ganancia en venta de propiedades de inversión		17,920,717	–	–
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	86,062,112	52,822,802	84,058,105
Total otros ingresos y gastos		68,100,126	17,718,575	67,395,892
Utilidad antes de impuestos		185,199,467	128,043,600	157,561,418
Impuestos a la utilidad	14.1	(50,588,758)	(34,983,270)	(31,531,237)
Utilidad del año		134,610,709	93,060,330	126,030,181
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
(Pérdidas) ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	15.8	(1,552,134)	1,087,529	579,076
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		847,850	(6,606,220)	924,539
Total de otros resultados integrales		(704,284)	(5,518,691)	1,503,615
Utilidad integral del año		\$ 133,906,425	\$ 87,541,639	\$ 127,533,796
Utilidad básica y diluida por acción	12.5	\$ 0.229	\$ 0.155	\$ 0.207

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiaria

## Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En dólares americanos)

	CAPITAL SOCIAL	PRIMA EN SUSCRIPCIÓN DE ACCIONES	UTILIDADES RETENIDAS	RESERVA DE PAGOS BASADOS EN ACCIONES	EFFECTO DE CONVERSIÓN DE OPERACIONES EXTRANJERAS	VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	TOTAL DEL CAPITAL CONTABLE
Balances as of January 1, 2017	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228	\$ 201,751,251	\$ 1,973,372	\$ (38,257,102)	\$ -	\$ 959,384,899
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228	\$ 201,751,251	\$ 1,973,372	\$ (38,257,102)	\$ -	\$ 959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad integral del año	-	-	126,030,181	-	924,539	579,076	127,533,796
Saldos al 31 de diciembre de 2017	439,843,107	327,270,539	288,671,405	3,300,560	(37,332,563)	579,076	1,022,332,124
Pagos basados en acciones	-	-	-	2,984,358	-	-	2,984,358
Acciones adjudicadas	297,786	479,413	-	(777,199)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(47,897,981)	-	-	-	(47,897,981)
Recompra de acciones	(4,527,654)	(6,728,913)	-	-	-	-	(11,256,567)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	93,060,330	-	(6,606,220)	1,087,529	87,541,639
Saldos al 31 de diciembre de 2018	435,613,239	321,021,039	333,833,754	5,507,719	(43,938,783)	1,666,605	1,053,703,573
Pagos basados en acciones	-	-	-	3,631,933	-	-	3,631,933
Acciones adjudicadas	507,966	803,095	-	(1,311,061)	-	-	-
Dividendos decretados	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)	-
Recompra de acciones	(9,820,254)	(18,082,696)	-	-	-	-	(27,902,950)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	134,610,709	-	847,850	(1,552,134)	133,906,425
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 426,300,951	\$ 303,741,438	\$ 416,230,463	\$ 7,828,591	\$ (43,090,933)	\$ 114,471	\$ 1,111,124,981

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiaria

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En dólares americanos)

	2019	2018	2017
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos	\$ 185,199,467	\$ 128,043,600	\$ 157,561,418
Ajustes por:			
Depreciación	1,035,538	573,177	356,727
Depreciación por Arrendamiento	459,240	–	–
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(86,062,112)	(52,822,802)	(84,058,105)
Efectos de conversión	(2,156,930)	719,007	(2,897,256)
Ingreso por intereses	(70,394)	(434,427)	(55,171)
Gasto por intereses	39,161,931	35,156,825	19,668,274
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	2,788,939	1,942,810	1,477,158
Ganancia por venta de propiedad de Inversión	(17,920,717)	–	–
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	(141,540)	(2,909,036)	1,807,458
Impuestos por recuperar	(4,558,054)	(8,943,673)	(14,325,040)
Pagos anticipados	(730,465)	(167,753)	(332,484)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	684,301	(2,227,350)	3,363,652
Gastos acumulados	1,631,753	884,310	1,839,939
Impuestos a la utilidad pagados	(16,091,645)	(12,542,218)	(2,242,043)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>103,229,312</b>	<b>87,272,469</b>	<b>82,164,527</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(106,376,406)	(137,897,718)	(196,210,053)
Venta de propiedades de inversión	109,260,000	–	–
Adquisición de equipo de oficina	(1,608,286)	(1,195,300)	(260,314)
Activos financieros con fines de negociación	(80,568)	(46,571)	(64,813)
Intereses cobrados	70,394	434,427	55,171
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>1,265,134</b>	<b>(138,705,162)</b>	<b>(196,480,009)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Depósitos en garantía pagados	(85,760)	64,058	(1,519,688)
Depósitos en garantía cobrados	202,080	1,513,911	2,670,811
Intereses pagados	(41,334,634)	(33,613,680)	(15,907,052)
Péstamos obtenidos	225,000,000	–	–
Pago de deuda a largo plazo	(210,948,263)	(123,019)	–
Dividendos pagados	(39,444,748)	(47,987,981)	(39,110,027)
Recompra de acciones	(27,902,950)	(11,256,567)	(26,953,702)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	7,302,578	116,600,000	243,000,000
Reembolso de arrendamientos financieros	(545,048)	–	–
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(6,724,154)	1,325,562	(3,474,806)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(94,480,899)</b>	<b>26,612,284</b>	<b>158,705,536</b>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	566,651	(1,697,905)	(4,109,096)
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>10,580,198</b>	<b>(26,518,314)</b>	<b>40,280,958</b>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	65,218,707	91,737,021	51,456,063
<b>Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5</b>	<b>\$ 75,798,905</b>	<b>\$ 65,218,707</b>	<b>\$ 91,737,021</b>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiaria

## Notas a los Estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017  
(En dólares americanos)

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

### 2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS (“IFRS” O “IAS”)

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

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

##### IFRS 16, Arrendamientos

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

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

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

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

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

#### **Impacto de la contabilidad como arrendatario**

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

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

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

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

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

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

#### **Impacto de la contabilidad como arrendador**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IAS 23 Costos por préstamos**

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

#### **IFRS 3 Combinaciones de negocios**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### a. Declaración de cumplimiento

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

#### b. Bases de preparación

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

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**d. Instrumentos financieros**

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

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

**e. Activos financieros**

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

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

**Clasificación de activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Deterioro de activos financieros**

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

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

**Política de bajas**

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

**f. Pasivos financieros**

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

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

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

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

**Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado**

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

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

#### **Baja de pasivos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Coberturas de flujo de efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

#### **l. Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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

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

#### **n. Arrendamientos**

##### **1) La Entidad como arrendador**

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

## 2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

### o. *Transacciones en moneda extranjera*

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

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

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

### p. *Beneficios a empleados*

#### Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

#### Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

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

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

### q. *Pagos basados en acciones*

#### **Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad**

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

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

### r. *Impuestos a la utilidad*

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

#### **1. Impuesto a la utilidad causado**

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

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

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

## 2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

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

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

## 3. Impuestos causados y diferidos

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

### s. Provisiones

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

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

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

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

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

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

### – Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

## 5. EFECTIVO, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

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

	2019	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 75,031,869	\$ 64,434,016	\$ 90,415,448
Efectivo restringido circulante	31,724	49,379	586,261
	<u>75,063,593</u>	<u>64,483,395</u>	<u>91,001,709</u>
Efectivo restringido no circulante	735,312	735,312	735,312
	<u>\$ 75,798,905</u>	<u>\$ 65,218,707</u>	<u>\$ 91,737,021</u>

El efectivo restringido se integra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones se clasifican de acuerdo con su período de restricción: menos de 12 meses y más de un año, considerando el 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

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

## 8. CUENTAS POR COBRAR POR ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

	2019	2018	2017
0-30 días	\$ 7,438,454	\$ 6,944,766	\$ 4,508,045
30-60 días	313,014	373,514	223,456
60-90 días	259,434	229,724	229,591
Más de 90 días	261,191	582,549	260,425
Total	\$ 8,272,093	\$ 8,130,553	\$ 5,221,517

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

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

## ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

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

## iii. Concentración de riesgo de crédito

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

## iv. Contratos de arrendamiento

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

## v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	2019	2018	2017
Antes de un año	\$ 135,776,309	\$ 131,017,926	\$ 126,991,489
Después de un año y antes de 3 años	236,689,312	230,133,415	226,252,896
Después de 3 años y antes de 5 años	215,670,367	239,526,395	266,140,992
Después de 5 años	113,092,864	128,475,873	161,262,379
	\$ 701,228,852	\$ 729,153,609	\$ 780,647,757

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

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

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

PROPIEDAD	JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE	TÉCNICA DE VALUACIÓN	ESTIMACIONES NO OBSERVABLES SIGNIFICATIVAS	VALOR / RANGO	RELACIÓN ESTIMACIÓN NO OBSERVABLES CON EL VALOR RAZONABLE
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2019: 9.20% a 10.15% 2018: 9.35% 2017: 9.35%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2019: 8.56% a 8.7% 2018: 8.25% 2017: 8.75%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.

PROPIEDAD	JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE	TÉCNICA DE VALUACIÓN	ESTIMACIONES NO OBSERVABLES SIGNIFICATIVAS	VALOR / RANGO	RELACIÓN ESTIMACIÓN NO OBSERVABLES CON EL VALOR RAZONABLE
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 4% a 4.1% en 2019, 4.00% en 2018 y 4.10% en 2017 U.S.: 2.2% a 2.3% en 2019, 2.2% en 2018 y 2.1% en 2017	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
			Tipo de cambio – peso mexicano por 1\$	2019: 19.5 a 20.48 2018: 20.35 2017: 18.80	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2019 \$141,819 \$107,599 en 2018 y \$111,786 en 2017.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	2019	2018	2017
Terreno y construcción	\$ 1,841,395,000	\$ 1,817,308,000	\$ 1,679,059,000
Mejoras en terrenos	23,743,778	28,193,736	18,815,371
Reserva territorial	142,979,000	92,523,000	87,631,000
	2,008,117,778	1,938,024,736	1,785,505,371
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(18,986,687)	(53,403,306)	(84,499,000)
Saldo al final del año	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430	\$ 1,701,006,371

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año	\$ 1,884,621,430	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762
Adiciones	105,442,836	138,831,289	195,132,819
Efecto de conversión de moneda extranjera	4,343,996	(8,039,032)	6,100,685
Bajas por venta de propiedades de inversión	(91,339,283)	–	–
Ganancia por revaluación	86,062,112	52,822,802	84,058,105
Saldo al final del año	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430	\$ 1,701,006,371

Un total de \$933,571 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2018 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2019 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2019. No existieron otros pagos pendientes adicionales al 31 de diciembre de 2019 y 2017.

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

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

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

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

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

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

## 10. LA ENTIDAD COMO ARRENDATARIO

### a. Derechos de uso:

ACTIVOS POR DERECHOS DE USO	1 DE ENERO DE 2019	ALTAS	BAJAS	31 DE DICIEMBRE DE 2019
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ –	\$ –	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	302,650	–	–	302,650
Costo de derechos de uso	\$ 1,563,276	\$ –	\$ –	\$ 1,563,276

DEPRECIACIÓN POR DERECHOS DE USO	1 DE ENERO DE 2019		ALTAS	BAJAS	31 DE DICIEMBRE DE 2019	
Propiedades	\$	–	\$ (365,208)	\$	–	\$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina		–	(94,032)		–	(94,032)
Depreciación acumulada		–	(459,240)		–	(459,240)
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>1,563,276</b>	<b>\$ (459,240)</b>	<b>\$</b>	<b>–</b>	<b>\$ 1,104,036</b>

## b. Pasivo por arrendamiento:

	1 DE ENERO DE 2019		ALTAS	BAJAS	INTERESES PAGADOS	PAGOS	31 DE DICIEMBRE DE 2019					
Pasivo por arrendamiento	\$	1,563,276	\$	–	\$	–	\$	146,018	\$	(545,048)	\$	1,164,246

## c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

PASIVO POR ARRENDAMIENTO	2009
No mayor a un año	\$ 534,924
De un año a 5 años	804,131
Más de 5 años	–
	1,339,055
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(174,809)
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,164,246</b>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	435,177
Arrendamiento financiero – a largo plazo	729,069
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>	<b>\$ 1,164,246</b>

## 11. DEUDA A LARGO PLAZO

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

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

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

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

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

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

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

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

PRÉSTAMO	MONTO ORIGINAL	TASA DE INTERÉS ANUAL	AMORTIZACIÓN MENSUAL	VENCIMIENTO	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Crédito Sindicado	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ –	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife 10-años	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	150,000,000
MetLife 7-años	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	46,551,738	47,376,981	47,500,000
Series A Senior Note	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000	65,000,000
Series B Senior Note	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Series A Senior Note	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000	–
Series B Senior Note	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	–
MetLife 7-años	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000	118,000,000
MetLife 8-años	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	26,600,000	26,600,000	–
Series RC Senior Note	70,000,000	5.18%	(6)	Junio 2029	70,000,000	–	–
Series RD Senior Note	15,000,000	5.28%	(7)	Junio 2031	15,000,000	–	–
Nuevo Crédito Sindicado	80,000,000	Tasa Variable	(8)	Agosto 2024	80,000,000	–	–
					<b>721,151,737</b>	706,976,981	590,500,000
Menos: Proción circulante					(794,905)	(4,513,388)	–
Menos: costos directos de emisión de deuda					(6,723,754)	(7,179,559)	(8,505,121)
<b>Total deuda a largo plazo</b>					<b>\$ 713,632,678</b>	\$ 695,284,034	\$ 581,994,879

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

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

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

- (4) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no están garantizados por propiedades de inversión de la Entidad. Los intereses de estos pagarés se pagan semestralmente y se calculan utilizando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (6) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 10 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.18%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
- (7) El 25 junio de 2019, la Entidad suscribió una serie de pagarés senior de 12 años serie RC con diversas instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5.28%. El préstamo sólo genera intereses semestrales a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de las subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estos pagarés.
- (8) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando la tasa LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).

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

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

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

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

## 12. CAPITAL SOCIAL

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

	2019		2018		2017	
	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	573,449,946	426,297,255	591,409,572	435,609,543	600,262,388	439,839,411
<b>Total</b>	<b>573,454,946</b>	<b>\$ 426,300,951</b>	<b>591,414,572</b>	<b>\$ 435,613,239</b>	<b>600,267,388</b>	<b>\$ 439,843,107</b>

2. Acciones en tesorería

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

	2019	2018	2017
Acciones en tesorería <sup>(1)</sup>	\$ 27,735,920	\$ 37,831,460	\$ 31,458,735
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo <sup>(2)</sup>	5,626,212	2,480,091	—
<b>Total de acciones en tesorería</b>	<b>33,002,132</b>	<b>40,311,551</b>	<b>31,458,735</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 2019, la entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores, dicha solicitud se encuentra actualmente en proceso.

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

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

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



#### 4. Dividendos decretados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERIODO	IMPORTE	UTILIDADES REINVERTIDAS	UTILIDADES DISTRIBUIDAS <sup>(1)</sup>	IMPORTE QUE PUDIESE ESTAR SUJETO A RETENCIÓN	IMPORTE NO SUJETO A RETENCIÓN
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de,					
2013	\$ 204,265,028	\$ 204,265,028	\$ 155,001,403	\$ 49,263,625	\$ -
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	15,425,752	29,657,041	-
2017	126,030,181	126,030,181	-	126,030,181	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-

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

#### 5. Utilidad por acción

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

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

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

### 13. COSTO DE OPERACIÓN DE LAS PROPIEDADES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

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

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

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

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

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	2019	2018	2017
Beneficios a los empleados y otros	\$ 10,551,704	\$ 8,798,898	\$ 7,849,558
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,511,179	1,957,828	1,282,256
Honorarios de adquisición de propiedades	443,587	448,965	359,832
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	–	109,592	209,168
Gastos de mercadotecnia	962,862	1,020,523	1,328,200
Otros	1,372,071	1,815,748	1,405,893
	<u>14,841,403</u>	<u>14,151,554</u>	<u>12,434,907</u>
Incentivo a largo plazo – Nota 17.3	2,788,939	1,942,810	1,477,031
	<u>17,630,342</u>	<u>16,094,364</u>	<u>13,911,938</u>

#### 14. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

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

- 14.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

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

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

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

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

	2019	2018	2017
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (229,597,974)	\$ (215,221,274)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	–	598,913	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	690,990	(728,612)	(1,228,463)
	<u>(228,906,984)</u>	<u>(215,350,973)</u>	<u>(204,205,361)</u>

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

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

	2019	2018	2017
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (215,350,973)	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	(12,918,014)	(13,091,239)	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(637,998)	1,945,627	(2,078,381)
	<u>(228,906,984)</u>	<u>(215,350,973)</u>	<u>(204,205,361)</u>

#### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 15.1 Administración de capital

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

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

##### 15.2 Índice de endeudamiento

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

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

	2019	2018	2017
Deuda	\$ 714,427,583	\$ 699,797,422	\$ 581,994,879
Efectivo y equivalentes de efectivo	(75,063,593)	(64,483,395)	(91,001,709)
Activos financieros con fines de negociación	(804,967)	(724,399)	(677,828)
Deuda neta	<u>638,559,023</u>	<u>634,589,628</u>	<u>490,315,342</u>
Capital	<u>1,111,124,981</u>	<u>1,053,703,573</u>	<u>1,022,332,124</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>57%</u>	<u>60%</u>	<u>48%</u>

### 15.3 Categorías de instrumentos financieros

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

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

### 15.4 Administración del riesgo financiero

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

### 15.5 Riesgo de mercado

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

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

### 15.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

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

### 15.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

### 15.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

#### Contratos de swap de tasa de interés

Conforme a los contratos de swap de tasas de interés, la Entidad acuerda cambiar la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculados sobre montos de capital notacionales acordados. Dichos contratos permiten a la Entidad mitigar el riesgo de cambiar las tasas de interés sobre el valor razonable de la deuda emitida a tasa fija y las exposiciones al flujo de efectivo sobre la deuda a tasa variable emitida. El valor razonable de los swaps de tasas de interés al final del 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 notacionales 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

	2019		
	TASA DE INTERÉS FIJA CONTRATADA	VALOR PRINCIPAL NACIONAL	ACTIVOS DE VALOR RAZONABLE (PASIVOS)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ 163,530

	2018		
	TASA DE INTERÉS FIJA CONTRATADA	VALOR PRINCIPAL NACIONAL	ACTIVOS DE VALOR RAZONABLE (PASIVOS)
Swap de tasa de interés	1,944	\$ 150,000,000	\$ 2,380,863

### 15.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

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

#### 15.10 Administración del riesgo de liquidez

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

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

	TASA PROMEDIO PONDERADA %	1 A 3 MESES	3 MESES A 1 AÑO	1 A 4 AÑOS	MÁS DE 5 AÑOS	TOTAL
Deuda a largo plazo	5.05%	\$ 198,232	\$ 596,673	\$ 53,979,332	\$ 666,377,500	\$ 721,151,737
Intereses		5,607,312	17,736,285	80,128,580	28,966,482	132,438,659
		\$ 5,805,544	\$ 18,332,958	\$ 134,107,912	\$ 695,343,982	\$ 853,590,396

#### 15.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

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

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

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

#### 16. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

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

	2019	2018	2017
Beneficios a corto plazo	\$ 5,455,377	\$ 4,955,056	\$ 3,804,628
Gasto por compensación basada en acciones	2,788,939	1,942,810	1,477,031
	\$ 8,244,316	\$ 6,897,866	\$ 5,281,659

#### 17. PAGOS BASADOS EN ACCIONES

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

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

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

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

AÑO	ACCIONES A LARGO PLAZO	ACCIONES EJERCIDAS	ACCIONES OTORGADAS	PARÁMETROS DEL PLAN		
				MIN	OBJETIVO	MAX
2015	\$ –	\$ –	\$ –	\$ –	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(898,217)	449,109	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	(527,291)	1,054,583	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	4,176,478	–	4,176,478	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	7,105,677	(1,425,508)	5,680,170			

- Las acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años varían de 695,215 a 1,738,037 acciones, al nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.
- Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 12, 24 y 36 meses.

##### 17.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

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

**17.3 Gasto por compensación reconocido**

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

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

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

**17.4 Acciones otorgadas pendientes**

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

**18. CONTINGENCIAS, LITIGIOS Y COMPROMISOS****Litigios**

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

**Compromisos**

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

**19. AUTORIZACIÓN DE LA EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2020, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos 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 Otzolotepec  
Toluca, Estado de México, C.P. 50070  
Tel. +52 (722) 249 7283

## Toluca II

Isidro Fabela 120  
Col. San Blas Otzolotepec  
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

Blvd. 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

Carretera Panamericana Sur Km 112  
Municipio Ejido 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

**VESTA.COM.MX**