

VESTA.COM.MX



**INNOVANDO LA  
PLATAFORMA  
INDUSTRIAL DE  
MÉXICO**

INFORME ANUAL

# ÍNDICE

<b>2</b>	Cifras relevantes
<b>5</b>	En palabras del Presidente del Consejo de Administración y Director General
<b>8</b>	Somos VESTA
<b>34</b>	Estrategia
<b>46</b>	Potencial
<b>54</b>	Colaboración
<b>82</b>	Compromiso
<b>104</b>	Información financiera
<b>152</b>	Índice de contenidos GRI
<b>160</b>	Acerca del Informe

## INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO

En VESTA estamos evolucionando hacia una nueva manera de entender la empresa, los servicios, los productos y la forma en la que los equipos trabajan.

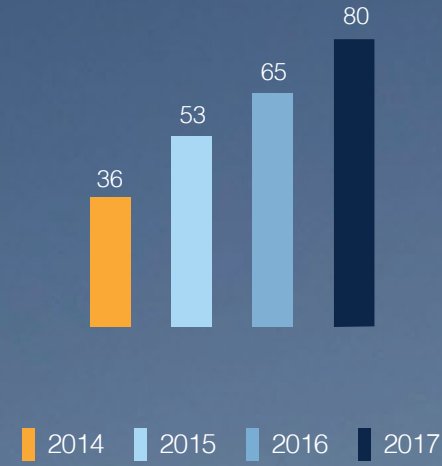
México es un país estratégico y VESTA es la pieza clave que conecta los procesos de manufactura y logística para acelerar el crecimiento de las principales industrias.

Asimismo, nos preparamos para servir a la Industria 4.0 con lo necesario para su éxito y para convertir a nuestro país en líder en América Latina en esta nueva era industrial.

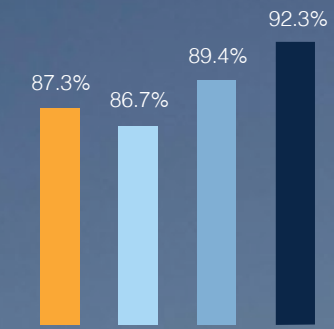


# CIFRAS RELEVANTES

## COLABORADORES



## TASA DE OCUPACIÓN



## INVERSIÓN SOCIAL (MILES DE DÓLARES)



\*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.

## FINANCIERO

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

**US \$106.5 millones**  
en Ingresos Netos (NOI)

**92.3%**  
tasa de ocupación

## AMBIENTAL

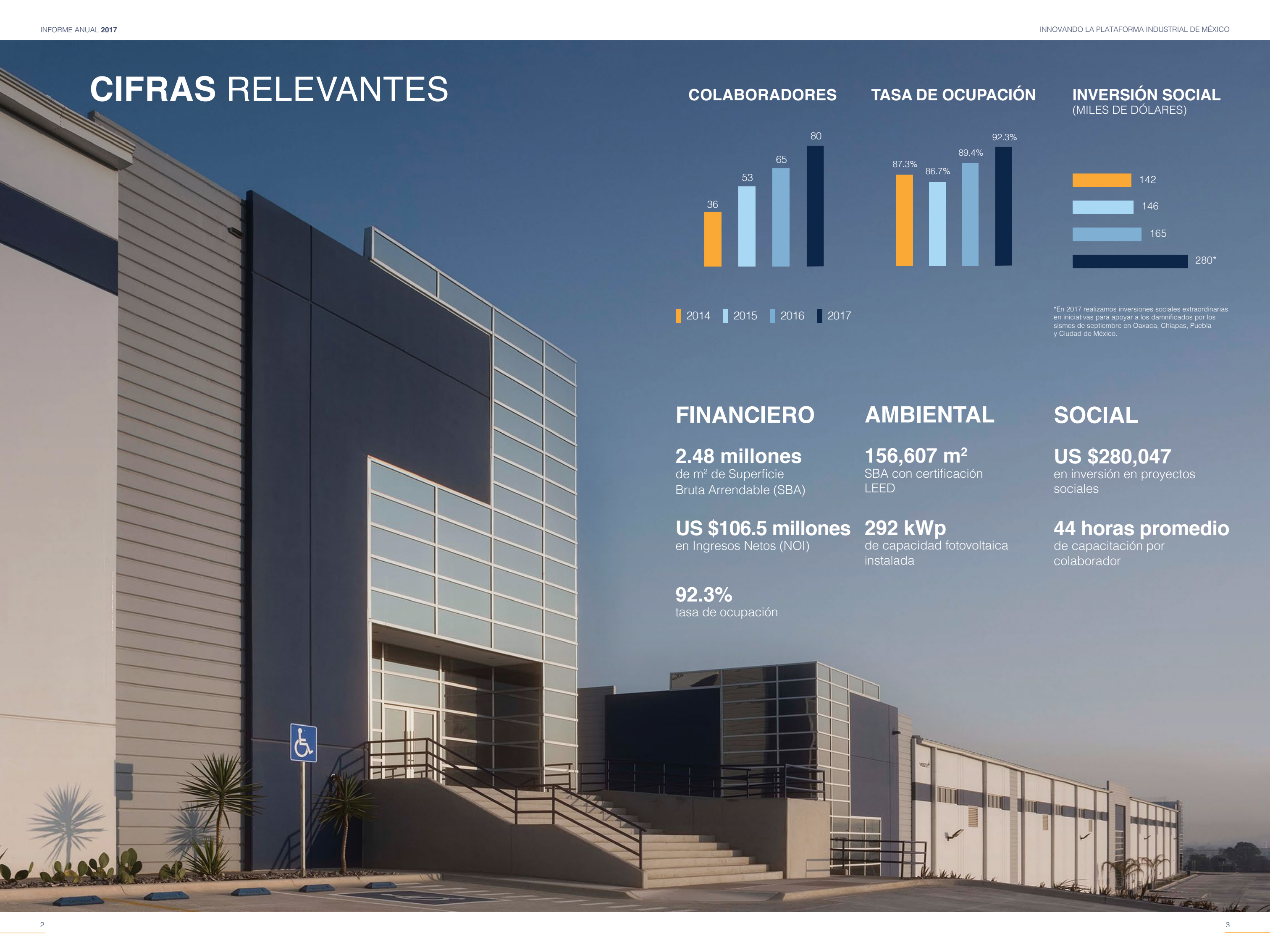
**156,607 m<sup>2</sup>**  
SBA con certificación LEED

**292 kWp**  
de capacidad fotovoltaica instalada

## SOCIAL

**US \$280,047**  
en inversión en proyectos sociales

**44 horas promedio**  
de capacitación por colaborador





## EN PALABRAS DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECTOR GENERAL

GRI: 102-14

“

AHORA MÁS QUE NUNCA ES RELEVANTE INVERTIR EN INNOVACIÓN PARA ALCANZAR LA COMPETITIVIDAD QUE EL PAÍS REQUIERE; ES POR ELLO QUE EN VESTA CREEMOS QUE DEBEMOS IR UN PASO ADELANTE PARA QUE LA OFERTA INMOBILIARIA INDUSTRIAL SEA RELEVANTE EN EL MARCO DE LA CUARTA REVOLUCIÓN INDUSTRIAL. ASIMISMO, CONSIDERAMOS QUE MÉXICO TIENE LA OPORTUNIDAD DE VOLVERSE LÍDER EN LA REGIÓN EN ESTE ASPECTO.

”



Hace 19 años que iniciamos operaciones como desarrolladores de bienes raíces estábamos convencidos de que valía la pena apostarle a nuestro país. Hoy estamos satisfechos con esta decisión al observar nuestro crecimiento exponencial año con año, en donde 2017 no fue la excepción.

Cada trimestre de 2017 nos mostró que nuestra empresa está en constante desarrollo. Mantuvimos una tasa de ocupación récord del 92.3% y adquirimos 21 propiedades que, junto con el desarrollo de este año, nos llevan a una superficie bruta arrendable (SBA) total de 2.48 millones de metros cuadrados, 16% más que la SBA del año anterior.

El crecimiento sostenido que hemos logrado es resultado de la planeación estratégica y el apego a nuestro plan **VESTA Visión 20/20**, el cual se ha visto reflejado en el desempeño anual, al lograr los mejores resultados financieros hasta la fecha.

Los ingresos de 2017 aumentaron en 20.9%, a US \$109.4 millones, en comparación con US \$90.5 millones en 2016, mientras que el margen de NOI de todo el año alcanzó 96.2%. La creciente base de ingresos ha impulsado el crecimiento de EBITDA en 21.5%, a US \$92.0 millones, en comparación con los US \$75.7 millones del año pasado, lo que resultó en mayores retornos sin dilución para nuestros inversionistas.

También reforzamos el balance de VESTA en 2017, asegurando la deuda a largo plazo con un costo de fondos extremadamente competitivo con 32% de LTV y un vencimiento promedio a largo plazo de 7.2 años. Actualmente, VESTA cuenta con uno de los perfiles de deuda más competitivos de la industria.

Pero en VESTA no solo generamos valor para nuestros accionistas. También trabajamos con tenacidad para crear valor social a través de nuestros desarrollos en ubicaciones estratégicas, pensando en atender los retos que el crecimiento de las ciudades y de la población nos presenta. Por ello tenemos siempre en mente trabajar en conjunto con nuestros clientes y los gobiernos locales para detectar oportunidades que nos permitan diseñar espacios sostenibles que conecten empresas, industrias y sociedad, logrando así un mejor entorno para todos.

De igual forma, creamos espacios amigables para todos los que habitan nuestros complejos, y nuestras oficinas no son la excepción, ya que en 2017 alcanzamos la meta que nos propusimos en años previos al obtener la certificación *WELL Building Standard* en dichas oficinas. Esto se traduce en una mejor calidad de vida de nuestros colaboradores, que a su vez se refleja en un mejor desempeño y productividad.

Si bien siempre estamos en constante comunicación con las comunidades cercanas a nuestros desarrollos, 2017 fue un año especial ya que, en septiembre, México sufrió dos importantes sismos que afectaron considerablemente a parte de la población del centro y sur del país. Como apoyo y solidaridad, en VESTA realizamos aportaciones extraordinarias por más de US \$55 mil que fueron canalizadas a organizaciones de la sociedad civil dedicadas a la reconstrucción de las zonas afectadas.

Adicionalmente seguimos trabajando en iniciativas y proyectos sociales en las distintas regiones en donde se encuentran nuestros desarrollos, fomentando actividades relacionadas a construir comunidades sostenibles económica y socialmente, al generar proyectos relacionados a la educación, inclusión y desarrollo comunitario.

En lo referente al cuidado del medio ambiente hemos emprendido un proyecto de diagnóstico ambiental de nuestros desarrollos para identificar nuestros impactos y redireccionar de forma estratégica nuestras acciones en este ámbito.

Todo esto nos ha permitido seguir formando parte, por un año más, del grupo de empresas que conforman el IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores y contar con el reconocimiento y confianza de nuestros inversionistas.



Durante este año, nos preparamos para la celebración de nuestros 20 años como empresa. Siempre pensando en adelantarnos a las necesidades de nuestros clientes, hemos hecho un estudio de prospectiva en cuanto a la influencia que los cambios tecnológicos inherentes a la cuarta revolución industrial tendrán en el futuro a mediano y largo plazo, mismo que sirve de base para empezar a diseñar los parques que albergarán a las empresas más avanzadas en este sentido. Asimismo, este análisis nos sirve como marco para plasmar nuevas metas que refuercen y continúen lo logrado gracias a la excelente implementación de nuestro plan estratégico VESTA Visión 20/20.

Para compartir nuestros hallazgos y el entusiasmo por lo logrado y por lo que está por venir, hemos publicado un libro llamado "Innovando la Plataforma Industrial de México: Smart Parks para la Industria 4.0", que plasma la evolución del sistema manufacturero y logístico de nuestro país pero que, sobre todo, muestra cómo en nuestras naves, los clientes de clase mundial que las ocupan están ya utilizando los medios, procesos y robótica propios de esta nueva y disruptiva era. De la misma manera, compartimos en esta obra hacia dónde pensamos dirigir los esfuerzos de la organización para contribuir a alcanzar mejores condiciones de vida para las generaciones futuras.

Estamos seguros de que en 2018 mantendremos la tendencia de crecimiento y rentabilidad, incluso considerando el entorno político de nuestro país, en donde al ser un año de elecciones, nos sentimos obligados a continuar invirtiendo en nuevos proyectos para seguir impulsando la economía nacional. Asimismo, sin importar los resultados finales de éstas, confiamos en la fortaleza de nuestras instituciones, las cuales en el pasado se han robustecido y evolucionado de acuerdo con los cambios de gobierno de diferentes partidos.

Agradezco a todos los que hacen posible que nuestro negocio siga aportando valor a nuestros accionistas, empleados y a nuestro país. México es la suma de todos los que trabajamos y colaboramos por su crecimiento y desarrollo. Estoy seguro de que juntos lograremos insertarlo en la ola de las últimas tendencias, vislumbrando un mejor futuro para todos.

**Lorenzo Berho C.**  
Presidente del Consejo de  
Administración y Director General



# SOMOS VESTA

GRI: 102-16

PRESENCIA EN  
**13 ESTADOS**  
DE LA REPÚBLICA  
MEXICANA

**173** EDIFICIOS EN  
NUESTRO PORTAFOLIO

**2.48** MILLONES  
M<sup>2</sup> DE SBA

Nuestros desarrollos inmobiliarios industriales ofrecen a nuestros clientes ubicaciones estratégicas para conectarlos mediante una plataforma de crecimiento segura y rentable para aprovechar el impulso industrial del país.



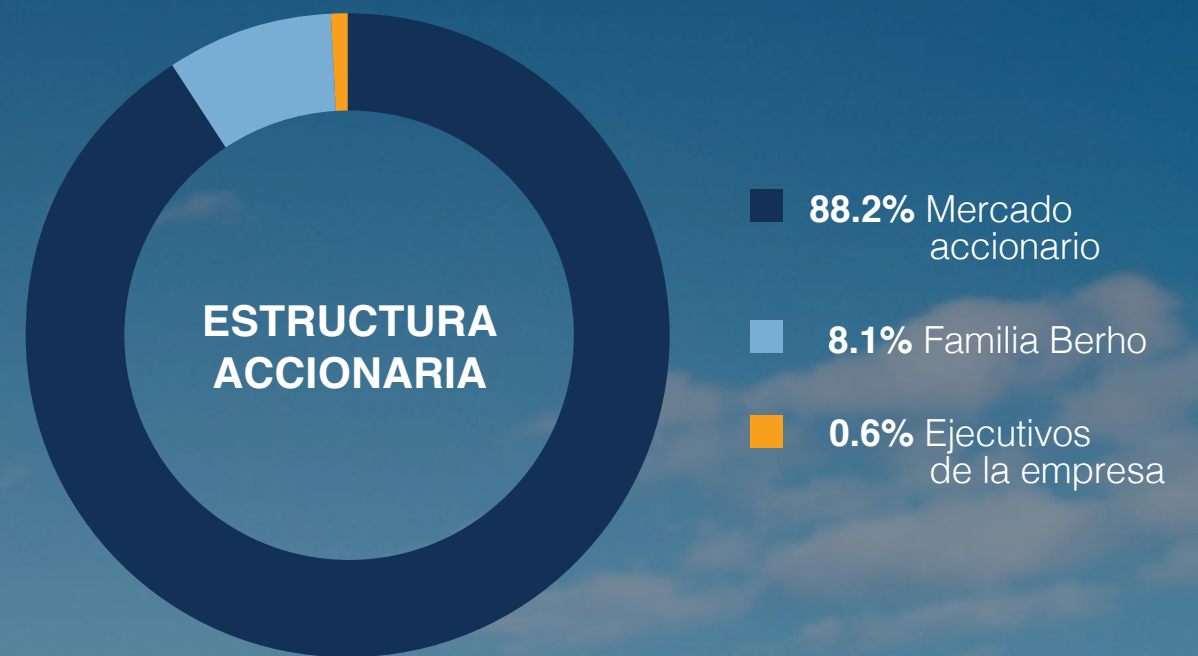
**VESTA** ha sido motor del desarrollo industrial de México, atrayendo empresas que son punta de lanza de la **Industria 4.0**, en ubicaciones estratégicas en 13 estados del país.

## Visión

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

## Misión

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



El mercado accionario no incluye las acciones de la Tesorería, que son 31 millones de acciones a diciembre de 2017. Los porcentajes de las acciones de la familia Berho y de los ejecutivos de la empresa son al 30 de marzo de 2017.





# 1998

Fundación de la organización  
.056 M M<sup>2</sup>

## 1999

Primer crédito GE por US \$9.7 M

# 2000

Inversión de Ned Spieker (fundador de Spieker Properties)  
.10 M M<sup>2</sup>

## 2003

.24 M M<sup>2</sup>

## 2004

Inversión de CalPERS US \$50 MM .32 M M<sup>2</sup>

## 2005

Adquisición propiedades Nestlé  
Adquisición del portafolio de Tijuana  
.44 M M<sup>2</sup>

## 2006

Inversión de DEG Buyout Calpers  
.64 M M<sup>2</sup>

## 2007

Joint Venture con GE – Parque Aeroespacial Querétaro Adquisición portafolio de Ciudad Juárez Inversión DEKA Inversión Broadreach  
.91 M M<sup>2</sup>

## 2008

Adquisición del portafolio de Guanajuato 1.00 M M<sup>2</sup>

## 2009

1.02 M M<sup>2</sup>

# 2010

Buyout GE 1.05 M M<sup>2</sup>

## 2011

1.06 M M<sup>2</sup>

## 2012

OPI US \$286 MM 1.11 M M<sup>2</sup>

## 2013

Follow on US \$220 MM Parque de proveedores NISSAN 1.34 M M<sup>2</sup>

## 2014

Follow on US \$230 MM 1.56 M M<sup>2</sup>

## 2015

Innovación como prioridad 2º Follow on US \$230 MM 1.86 M M<sup>2</sup>

## 2016

2.09 M M<sup>2</sup>

# 2017

Bono privado y reestructuración de deuda

2.48 M M<sup>2</sup>

## 2018

VESTA cumple 20 años Publicación de “Innovando la Plataforma Industrial de México: Smart Parks para la Industria 4.0”

Lorenzo Berho Corona toma la posición como Presidente del Consejo de tiempo completo.

Lorenzo D. Berho Carranza toma la posición de Director General

# 2020

Vesta Visión 20/20 3.71 M M<sup>2</sup> (estimado)

Vesta Visión 20/25 Nueva meta de desarrollo

La energía solar será más barata que la generada con carbón

# 2030

Predominancia de espacios verticales para almacenaje, utilización de grúas autónomas y retráctiles

## 2035

Manufactura modular en industrias que utilizan robots masivamente

# 2040

29% de la energía será solar y 13% eólica

Las fechas de utilización masiva de adelantos tecnológicos son aproximadas dada la naturaleza prospectiva del análisis que realizamos para nuestro libro "INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO: SMART PARKS PARA LA INDUSTRIA 4.0"



# PRODUCTOS

GRI: 102-2

Maximizamos el potencial de nuestros clientes al ofrecerles parques y edificios industriales dedicados a la manufactura ligera y logística que se caracterizan por estar contruidos bajo estándares ambientales internacionales, cumplir con la más alta calidad en el mercado, estar ubicados en regiones estratégicas de México, contar con el respaldo de un equipo experto en el sector inmobiliario industrial, así como contemplar las necesidades de la Industria 4.0.

- LOS EDIFICIOS BTS CUENTAN CON LA OPCIÓN DE CERTIFICACIÓN LEED.
- TODOS NUESTROS EDIFICIOS SON LIBRES DE PCU Y ASBESTO.
- COLOCAMOS PANELES FOTOVOLTAICOS EN NUESTROS PARQUES.
- CONSTRUIMOS CONFORME A NUESTRO MANUAL DE ECO-EFICIENCIAS.





## PARQUES INDUSTRIALES Y EDIFICIOS INVENTARIO

(MULTI-TENANT)

Contamos con nueve VESTA Parks en ubicaciones estratégicas, ideales para manufactura y logística debido a su conectividad y características.

Estos parques han sido desarrollados para albergar a compañías que ya están aplicando la tecnología de la Industria 4.0. Están diseñados para generar una mayor fluidez de tránsito dentro de ellos, cuentan con espacios de andenes para carga y descarga, accesos seguros y disponibilidad de energía fotovoltaica.

Los edificios son construidos bajo especificaciones estándar de la industria para clientes que requieren disponer de espacio en el corto plazo, para almacenamiento y manufactura de cualquier industria. Pueden ser compartidos por dos o más inquilinos y cuentan con la flexibilidad para espacios de oficina según las necesidades de nuestros clientes.

### CASO DE ÉXITO VESTA PARK TOLUCA II

- **2013** AÑO EN QUE COMENZÓ SU CONSTRUCCIÓN
- **SBA 137,000 M<sup>2</sup>**  
(1.47 MILLONES DE PIES CUADRADOS)
- **6** EDIFICIOS
- **CLIENTES**  
LOGÍSTICA, ROBÓTICA,  
PROVEEDORES AUTOMOTRICES,  
ALMACENAJE Y PROTECCIÓN DE  
INFORMACIÓN, Y TECNOLOGÍAS  
DE ADHESIVOS





## PARQUES A LA MEDIDA

(PARK TO SUIT®)

Parques industriales diseñados y construidos a la medida de las necesidades de nuestros clientes, lo que les permite adaptar sus cadenas de suministro. Estos parques son diseñados bajo estándares internacionales y ubicados en las regiones industriales más dinámicas del país.

Ofrecemos dos proyectos de este tipo: *clusters*, en los que se pueden integrar miembros de una cadena de suministro; y parque de proveedores, para empresas de una misma industria que surten a un integrador.

Bajo este concepto nos hemos posicionado como un proveedor confiable para las industrias aeroespacial, automotriz, logística y electrónica.

### CASO DE ÉXITO DOUKI SEISAN PARK – DSP – PARQUE DE PROVEEDORES DE NISSAN Y COMPAS ANEXO A LA PLANTA AGUASCALIENTES II

- **2013** AÑO EN QUE  
COMENZÓ SU CONSTRUCCIÓN
- **SBA 198,000 M<sup>2</sup>**  
(2.13 MILLONES PIES CUADRADOS)
- **8** EDIFICIOS
- **CLIENTES**  
NISSAN Y PROVEEDORES  
AUTOMOTRICES





## EDIFICIOS A LA MEDIDA

(BUILD-TO-SUIT®)

Edificios diseñados y construidos a la medida de las necesidades específicas de cada cliente.

Participamos en el proceso de diseño y elaboramos sugerencias, basadas en nuestra experiencia y conocimientos, para que cumplan con los mejores estándares internacionales, así como con las tendencias más vanguardistas de eco-eficiencia.

### CASO DE ÉXITO SAFRAN

- **SBA 101,778 M<sup>2</sup>**  
• (1.09 MILLONES DE PIES CUADRADOS)
- **2009:**  
EDIFICIO PARA TRENES DE ATERRIZAJE (26,145 M<sup>2</sup>)
- **2009:**  
EDIFICIOS PARA COMPONENTES DE TURBINAS (15,147 M<sup>2</sup>)
- **2011:**  
EDIFICIO DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y *OVERHAUL* DE MOTORES (16,040 M<sup>2</sup>)
- **2013:**  
EDIFICIO DE RE-MANUFACTURA (8,990 M<sup>2</sup>)
- **2016:**  
EDIFICIO DE AERO- COMPUESTOS/ ALBANY (31,435 M<sup>2</sup>)
- **2017:**  
EDIFICIO DE COMPONENTES DE TURBINAS (4,021 M<sup>2</sup>)





# PRESENCIA

GRI: 102-4, 102-6

Contamos con **2.48 millones de m<sup>2</sup> de superficie bruta arrendable (SBA)** distribuidos en 173 edificios industriales con presencia en todas las latitudes de México en tres principales regiones: **Norte, Centro y Bajío.**

## Norte

## Bajío

## Centro

**638,750**

Superficie m<sup>2</sup>

**1,181,995**

Superficie m<sup>2</sup>

**661,733**

Superficie m<sup>2</sup>

**63**

Edificios

**76**

Edificios

**34**

Edificios

**55**

Clientes

**74**

Clientes

**31**

Clientes

**29**

Hectáreas de reserva territorial

**277**

Hectáreas de reserva territorial

**11.4**

Hectáreas de reserva territorial



### SBA\*



**Norte 26% - 638,750 m<sup>2</sup>**

**Bajío 47% - 1,181,995 m<sup>2</sup>**

**Centro 27% - 661,733 m<sup>2</sup>**

\* Superficie Bruta Arrendable.

### No. de Edificios



**Norte 63 - 36%**

**Bajío 76 - 44%**

**Centro 34 - 20%**



# CLIENTES

GRI:102-6, 102-43, 102-44

Nuestro portafolio se compone de **160 clientes pertenecientes a más de 8 sectores y 14 países**, quienes comparten el compromiso de VESTA por generar desarrollo económico y sustentable en México.

Buscamos ser socios estratégicos de largo plazo de nuestros clientes y contribuir a potencializar la rentabilidad de sus negocios y el crecimiento de VESTA.

## AUTOMOTRIZ



## ALIMENTOS Y BEBIDAS



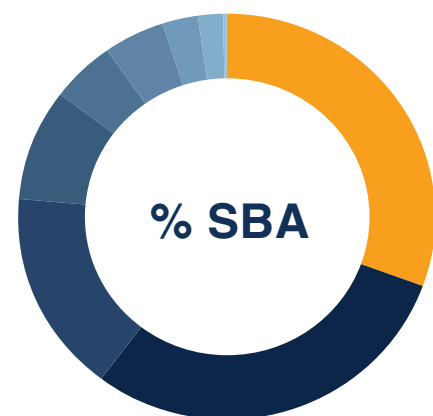
## AEROSPAZIAL



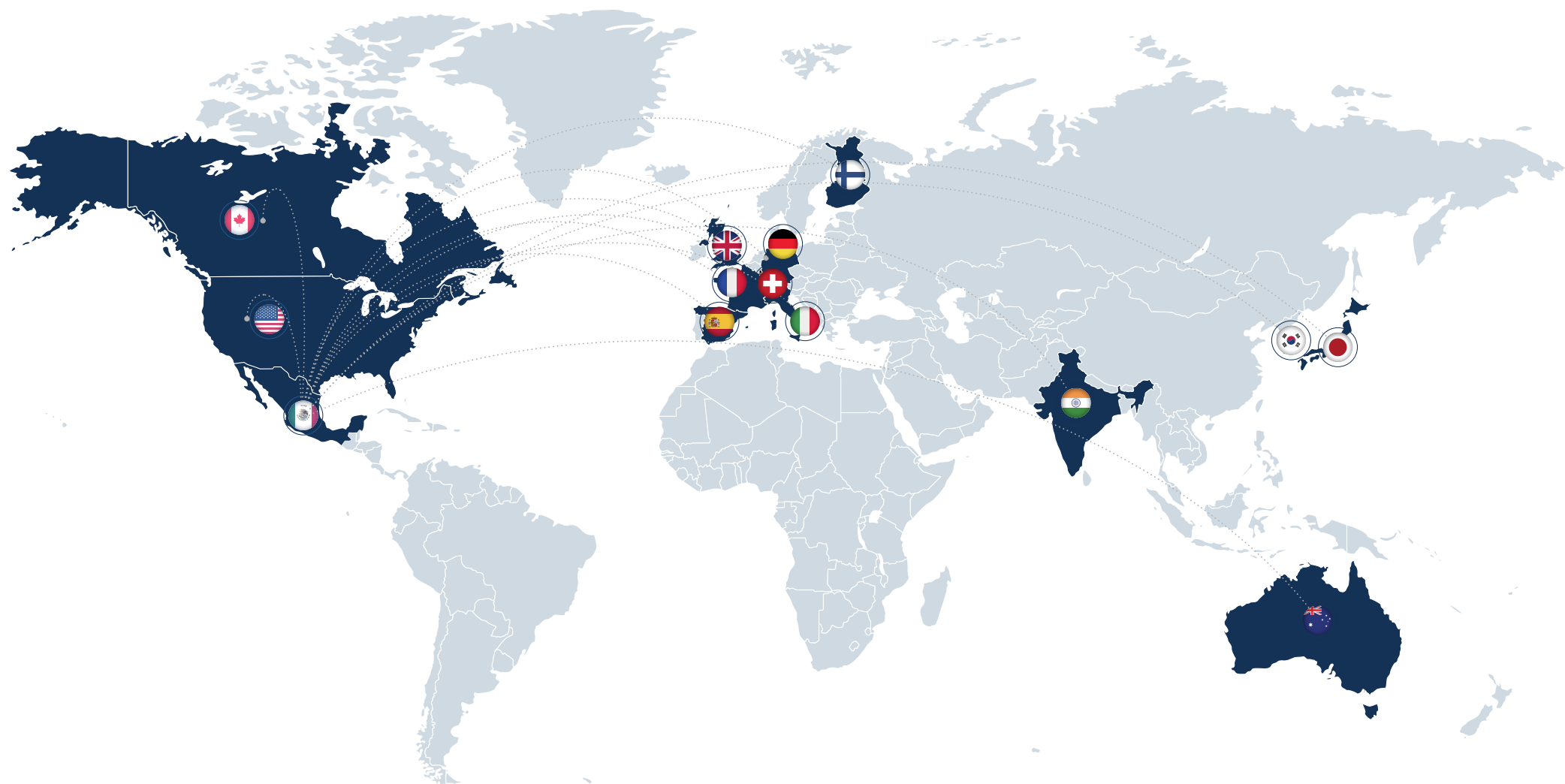
## LOGÍSTICA



## PORTAFOLIO POR INDUSTRIA



- 30.7% Automotriz
- 29.8% Logística
- 16.0% Otros
- 9.0% Aeroespacial
- 4.9% Vehículos recreacionales
- 4.6% Plásticos
- 2.8% Energía
- 2.1% Dispositivos médicos
- 0.1% Papel



NUESTROS CLIENTES PRINCIPALES	Nestlé	NISSAN	SAFRAN	BRP	tpi	LEAR CORPORATION	BOMBARDIER	CHRYSLER	elektra	ZE
País origen del capital										
% SBA	6.8%	4.2%	4.2%	3.7%	2.8%	2.7%	2.4%	1.9%	1.9%	1.8%
Años para vencimiento de contrato	7	7	12	10	10	8	11	7	6	10
Raiting de crédito	AA	N/A	N/A	A-	B	BB-	N/A	A	BB-	N/A



Registramos **altas tasas de renovación de contratos, 86% en 2017, 70% de renovaciones anticipadas para 2018 y 16% de renovaciones para 2019.**

El área de *Asset Management*, conformada por profesionales del sector inmobiliario, es quien se encarga de fortalecer esta relación al brindar servicios de renovación de contratos, mantenimiento de inversiones, administración y operación de parques.

Adicionalmente, mantenemos comunicación continua con nuestros clientes a través de dos encuestas distintas: **Encuesta de Satisfacción Comercial y Encuesta de Satisfacción de Mantenimiento.** Con la primera buscamos conocer y evaluar el nivel de percepción de calidad, diseño de los inmuebles, servicio y nuestra capacidad de respuesta; mientras que con la segunda detectamos aspectos que pudieran afectar las propiedades de VESTA o el desempeño de los inquilinos.

Promediando los resultados de ambas encuestas, este año contamos con la participación del **45% DE NUESTROS CLIENTES.**



**47%**  
piensa que **la efectividad** con la que les damos solución a sus problemas **fue bueno o excelente.**

**77%**  
piensa que **el trato** y la disponibilidad del personal administrativo, comercial y de operaciones **fue bueno o excelente.**

La Encuesta de Satisfacción, realizada por sexto año consecutivo, está sustentada en la metodología del ISO 9001 y busca entender el nivel de satisfacción de nuestros clientes, estatus de las propiedades, oportunidades de crecimiento y recomendaciones para mejora del servicio, entre otros. La mejora del nivel de satisfacción del cliente es un objetivo organizacional.

En 2017 el **nivel de satisfacción** de clientes fue de **63%.**

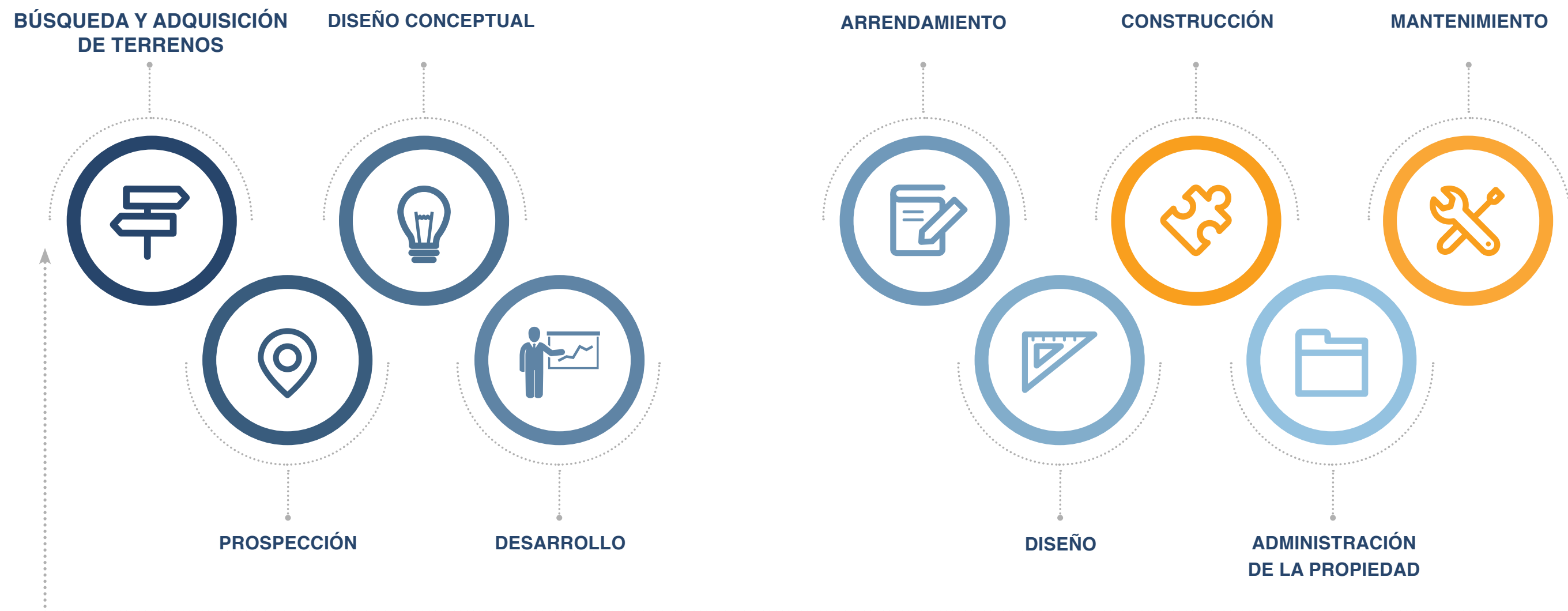




# CADENA DE VALOR

GRI: 102-9, 308-1, 414-1, 416-2

En **VESTA** desarrollamos y administramos edificios y parques industriales, no somos una empresa constructora, pero consolidamos una cadena de valor con actividades y servicios que realizamos en conjunto con proveedores especializados que se adaptan a las necesidades de nuestros clientes, al igual que a los requerimientos específicos que les solicitamos.



## NUESTRAS PRINCIPALES COMPETENCIAS

Enfocamos esfuerzos en crear inteligencia comercial que nos permita anticipar el desarrollo estratégico de inmuebles atractivos para nuevas industrias, al mismo tiempo que continuamos construyendo relaciones de largo plazo con nuestros clientes para alcanzar el crecimiento que proyectamos a futuro.

## SERVICIOS EXTERNALIZADOS

Trabajamos en conjunto con empresas expertas en diseño, construcción y mantenimiento para asegurar la mejor y más rápida opción de desarrollo inmobiliario, que cumpla con las métricas de costos, así como con los tiempos que establecemos en nuestros proyectos. Para los permisos y trámites legales buscamos especialistas que nos apoyan en la gestión. Una vez que el edificio es terminado, el mantenimiento lo proveen diferentes contratistas.





Buscando contar con las opciones más innovadoras, funcionales y de costo eficiente, así como fomentar la sana competencia, desde hace casi 20 años que iniciamos operaciones, en VESTA seleccionamos a nuestros contratistas y proveedores por medio de licitaciones.

Este proceso competitivo genera múltiples beneficios para VESTA y por consiguiente para nuestros inquilinos en cuanto al tiempo de entrega, calidad y vanguardia de los edificios.

**Elegimos y trabajamos con los contratistas siguiendo una serie de pasos:**



\* El Comité de Asignación toma en cuenta: a. calidad, b. experiencia, c. reputación, d. sustentabilidad, e. empleo de técnicas de construcción e ingeniería avanzada, f. entrega puntual de los desarrollos.

A todos les exigimos el cumplimiento de los **Requisitos de Sustentabilidad para Proveedores**, de modo que podamos garantizar que sus procesos y actividades de construcción están alineados a los requerimientos de VESTA.



## NUESTROS PROVEEDORES CUENTAN CON:

CERTIFICACIÓN INDUSTRIA LIMPIA	CALIDAD AMBIENTAL	ISO 14001	OSHAS 18001	INDUSTRIA SEGURA	DISTINTIVO ESR	SON SIGNATARIOS DEL PACTO MUNDIAL
3	6	6	8	3	9	7

Además, cada año realizamos evaluaciones con base en criterios ambientales, laborales, de libre asociación y derechos humanos. Durante 2017 no detectamos faltas o violaciones a estos temas en ninguno de nuestros proveedores o contratistas.

Con el mismo interés y con el propósito de mantener relaciones cercanas, eficientes y productivas, por dos años consecutivos hemos llevado a cabo una **Encuesta de Proveedores**.

En 2017, **57%** de nuestros principales **PROVEEDORES** respondieron esta encuesta.



**92%** están **satisfechos** con el **cumplimiento de los contratos** por parte de **VESTA**.

**81%** considera que tienen una **excelente o buena relación con VESTA**.

**66%** reconoce que **la relación con VESTA ha evolucionado favorablemente en el último año**.

Por otro lado, la totalidad de nuestros proyectos de construcción siguen un **Programa de Seguridad Laboral** en el que nuestros proveedores elaboran reportes periódicos de las juntas de seguridad en obra, los cuales están supervisados por nuestro *Project Manager*. Asimismo, nos aseguramos de que los trabajadores estén integrados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) para dar cumplimiento a la legislación mexicana. En 2017 recibimos una notificación menor por faltas a las obligaciones patronales de un proveedor en el Bajío, la cual fue atendida y resuelta.

En VESTA estamos trabajando para crear una cadena de valor sólida, donde exista un compromiso mutuo por la generación de valor para los grupos de interés de cada una de las partes.



Al respecto, invitamos a nuestros proveedores y contratistas a que participen en las actividades que organizamos para su beneficio, así como en las de responsabilidad social que promovemos en las comunidades donde VESTA tiene presencia. Estas fueron las más sobresalientes de 2017:

**INAUGURACIONES Y PRIMERAS PIEDRAS.** Se llevaron a cabo dos eventos en Tijuana y en San Miguel de Allende, en donde aprovechamos para fomentar la integración y convivencia con clientes y contratistas.

**RESPONSABILIDAD SOCIAL.** Dos de nuestros principales contratistas participaron en la iniciativa “Construyendo” para la construcción de dos viviendas para familias vulnerables.




# ESTRATEGIA

EL CRECIMIENTO DE  
MÉXICO COMO ECONOMÍA  
**EMERGENTE**

LA 4ª REVOLUCIÓN  
**INDUSTRIAL**

EL CAMBIO CLIMÁTICO  
Y LA REVOLUCIÓN  
**ENERGÉTICA**



Comprometidos con la innovación,  
estamos impulsando estrategias  
de largo plazo que nos permitan  
hacer frente a las tendencias que  
el futuro nos depara.



# VESTA VISIÓN 20/20

**1**

DUPLICAR EL TAMAÑO DE NUESTRO PORTAFOLIO DE PROPIEDADES.

**2**

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

**3**

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

Aunado a nuestra Visión, continuamos trabajando en el Propósito de Transformación Masiva (*Massive Transformative Purpose, MTP*) que definimos en 2016, con el cual nos enfocamos en ser líderes en nuestra industria.

- SIENDO PODEROSOS E INSPIRADORES.
- GENERANDO UN MOVIMIENTO CULTURAL QUE INVITE AL CAMBIO Y A SER UN AGENTE TRANSFORMADOR.
- TENIENDO UN PROPÓSITO DEFINIDO.



## COMPONENTES VESTA VISIÓN 20/20

### NEGOCIO

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

### EMPLEADOS

Seguridad laboral  
Atracción y retención de talento  
Capacitación y desarrollo

### SOCIOS DEL SECTOR/ INTERMEDIARIOS

Canales comerciales clave  
Relaciones sólidas

### INVERSIONISTAS

Retorno a la inversión  
Crecimiento  
Ingreso neto de operación

### CIUDADANÍA CORPORATIVA

Manejo del riesgo  
Transparencia  
Medio ambiente  
Comunidad  
Reputación  
Derechos humanos

### AUTORIDADES LOCALES

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

### CLIENTES/CONSUMIDORES

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

### PRODUCTO

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

### PROVEEDORES/CONTRATISTAS

Continuación del negocio  
Socios de negocio  
Trato justo y equitativo





## PROPÓSITO DE TRANSFORMACIÓN MASIVA DE VESTA

### INNOVANDO LA PLATAFORMA INDUSTRIAL DE MÉXICO

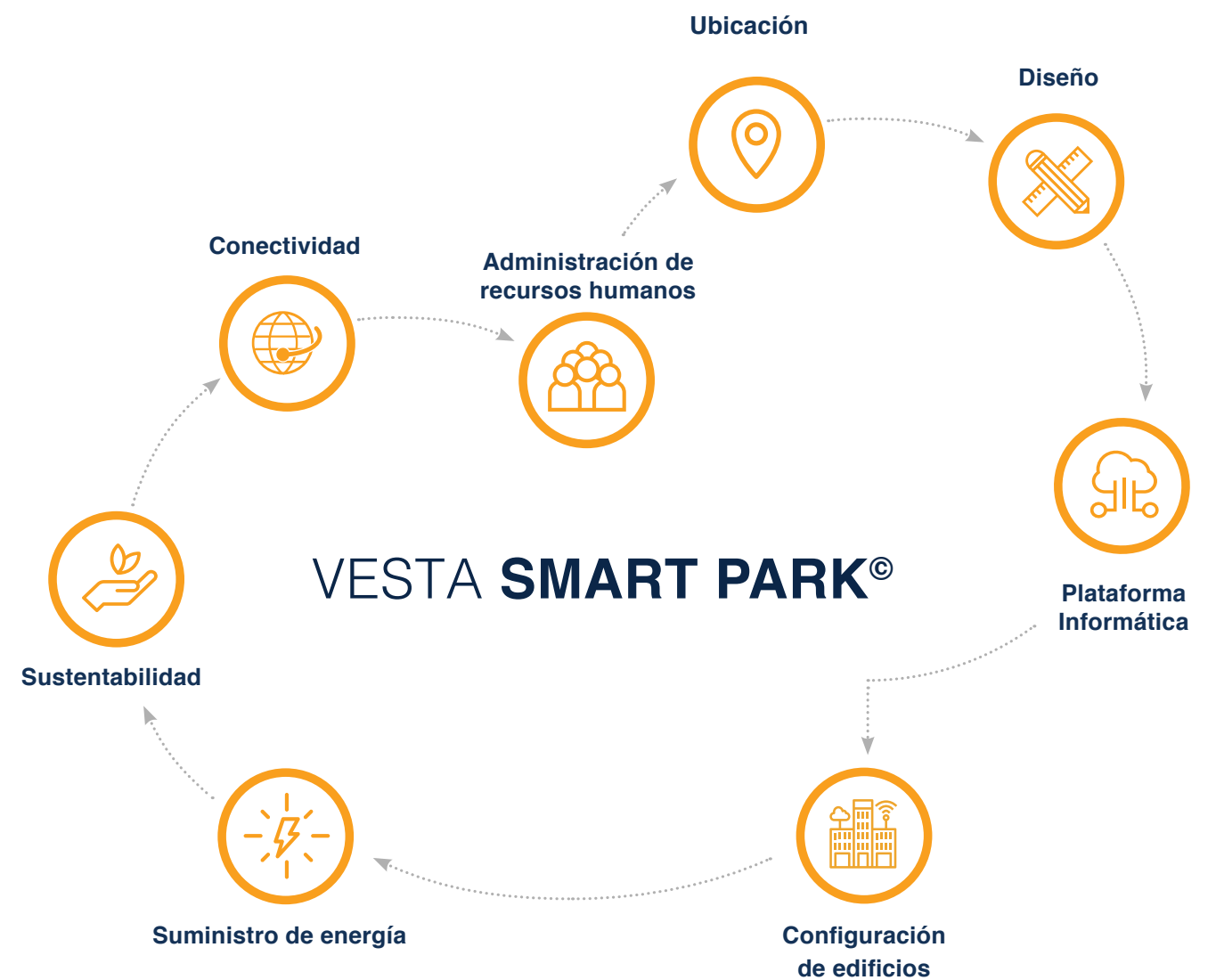
- 1** INNOVAR ES EL FUNDAMENTO DE NUESTRA FILOSOFÍA INNOVESTING, POR LO QUE INVERTIR EN INNOVACIÓN ES UNA PRIORIDAD PARA NOSOTROS.
- 2** CONSTRUIR UNA PLATAFORMA INDUSTRIAL CONSOLIDADA, A LA VANGUARDIA, INTELIGENTE, QUE PUEDA RECIBIR A LAS EMPRESAS MÁS MODERNAS DEL MUNDO ES NUESTRA AMBICIÓN DE TRABAJO Y RAZÓN DE SER.
- 3** MÉXICO ES NUESTRA INSPIRACIÓN Y EL PAÍS POR CUYO ÉXITO TRABAJAMOS CON AHÍNCO.

## VESTA VISIÓN 20/40

Por otro lado, con el futuro en mente, estamos proyectando la **VESTA Visión 20/40**, la cual toma en cuenta las tendencias de los próximos 20 años a nivel tecnológico, económico y social para poder ofrecerles a nuestros clientes soluciones inmobiliarias vanguardistas e inspiradoras.

Estas tendencias ya se están manifestando dentro de nuestras naves a través del uso de inteligencia artificial, robótica y tecnología aplicada a la sustentabilidad. La creatividad, innovación y empuje de nuestros clientes que ya navegan en los adelantos de la Industria 4.0 son motivo de orgullo para nosotros y nos inspiran para seguir construyendo el país que nos merecemos, con un futuro en el que las próximas generaciones vivan y trabajen a plenitud.

Nuestra propuesta es seguir aplicando los mejores adelantos tecnológicos en el diseño, construcción y habilitación de nuestros parques, con el objetivo de desarrollar los Smart Parks para la Industria 4.0

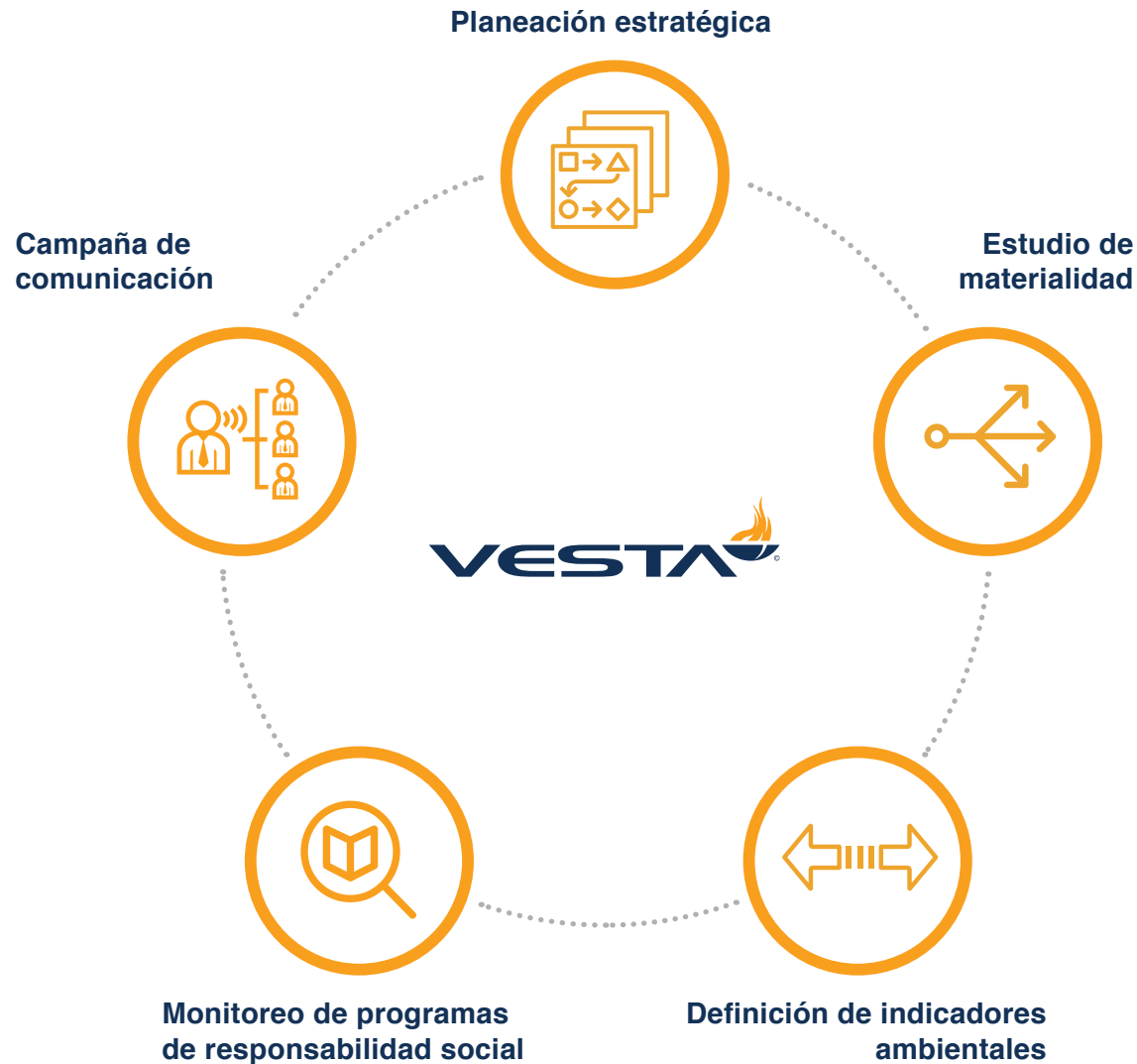




# SUSTENTABILIDAD

GRI:102-19, 102-20

Como parte de la **VESTA Visión 20/20**, durante 2017 impulsamos un proceso estratégico de corto plazo que permitirá que nuestros esfuerzos de sustentabilidad estén alineados a las necesidades de crecimiento de nuestro negocio.



Una **empresa sustentable** es aquella que **crea valor económico, medio-ambiental y social** en el corto y largo plazo en los lugares donde está presente, contribuyendo al aumento del bienestar, así como al auténtico progreso de las generaciones presentes y futuras.

Para VESTA, **sustentabilidad** significa contribuir a la competitividad de nuestros clientes y al bienestar de la sociedad, reduciendo el impacto ambiental y social de nuestros desarrollos y nuestras operaciones.

# MATERIALIDAD

GRI:102-21, 102-46, 102-47

Como parte de nuestra estrategia de negocio y como complemento de nuestra VESTA Visión 20/20, en 2017 llevamos a cabo un ejercicio de materialidad para conocer los temas que generan mayores impactos en nuestra operación, rentabilidad, posición en el mercado, reputación y creación de valor para todos nuestros grupos de interés.

Seguimos una metodología que atiende a las recomendaciones del *Global Reporting Initiative* (GRI), que consiste en la identificación, priorización y validación, así como los principios de inclusión de grupos de interés, contexto de sustentabilidad, materialidad y exhaustividad.

Determinamos los temas relevantes en el contexto externo a VESTA a través de un análisis de empresas del sector, de nuestros clientes de todas las industrias, de las tendencias globales e iniciativas de la industria inmobiliaria, al igual que de publicaciones en prensa especializada.

Asimismo, identificamos los aspectos relevantes a nivel interno por medio de preguntas estratégicas a directores y una encuesta *on-line* a colaboradores, inversionistas, clientes, proveedores y organizaciones de la sociedad civil.

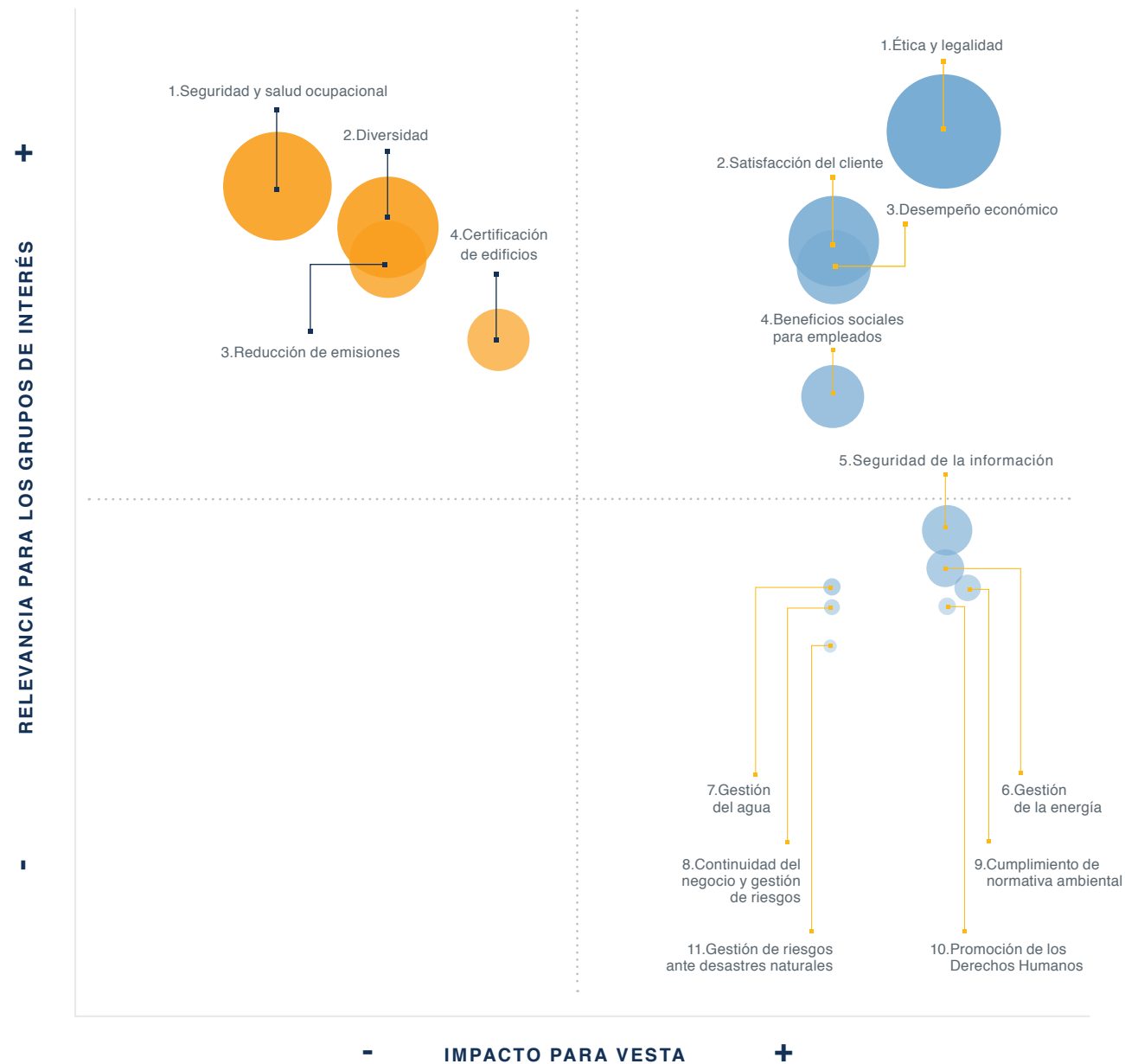
Como resultado de esta exhaustiva investigación, obtuvimos un listado de temas que fueron ponderados de acuerdo con el impacto que generan en el negocio tomando en cuenta la gravedad y el nivel de riesgo del impacto si no son atendidos; la importancia del impacto en el desempeño a largo plazo; y la posibilidad de crecer o adquirir una ventaja gracias al impacto.

Finalmente, siguiendo esta ponderación se compararon los resultados de la priorización de temas con los grupos de interés y la evaluación de impacto, lo que nos permitió definir los temas materiales para VESTA.





# MATRIZ DE MATERIALIDAD VESTA



Nuestra **Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad** tiene el objetivo de definir los principios básicos bajo los cuales se deben gestionar y llevar a cabo las prácticas de responsabilidad social y sustentabilidad en todas nuestras operaciones, permitiendo su integración en el modelo de negocio, al igual que en el quehacer diario de **VESTA**.

[http://www.vesta.com.mx/uploads/xcrud/asset/Vesta\\_Politica\\_de\\_Responsabilidad\\_Socia\\_y\\_Sustentabilidad.pdf](http://www.vesta.com.mx/uploads/xcrud/asset/Vesta_Politica_de_Responsabilidad_Socia_y_Sustentabilidad.pdf)

La Gerencia de Sustentabilidad de VESTA reporta directamente a la dirección general y al Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA). Esta gerencia es la responsable de planear, ejecutar y monitorear las iniciativas relacionadas con temas de gobierno corporativo, sociales y ambientales.

Por su parte el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA) se encarga de determinar el plan de sustentabilidad y de verificar el cumplimiento de los proyectos ambientales y sociales que llevamos a cabo en las comunidades cercanas a nuestras operaciones.

Con las comunidades donde estamos presentes buscamos generar valor social y ambiental a través de los proyectos que impulsamos, los cuales deben seguir las siguientes líneas estratégicas:

- **NUESTROS COLABORADORES:**  
Gobierno corporativo, derechos humanos y prácticas laborales.
- **MEDIO AMBIENTE:**  
Medición y reducción de consumos de agua y energía, promoción de la reutilización y/o reciclaje de residuos, desarrollo de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático y reducción del impacto ecológico de nuestros desarrollos impulsando prácticas de mejora continua en nuestros inmuebles.
- **CIUDADANÍA RESPONSABLE:**  
Participación activa con la comunidad.

No tenemos control sobre las actividades y consumo de recursos de nuestros clientes, pero les ofrecemos espacios con eco-eficiencias que les permiten optimizar su operación de manera sustentable; adicionalmente, estos espacios cumplen con lineamientos de certificaciones internacionales como ISO 9001:2015 o *Leadership in Energy & Environmental Design* (LEED), en el caso de algunos edificios.

A partir de este ejercicio, que concluimos en el último trimestre de 2017, estamos alineando las acciones y proyectos relacionados con cada uno de los temas y trabajando en aquellos para los que antes no teníamos iniciativas estratégicas definidas.

En 2017 replanteamos nuestros objetivos de sustentabilidad tomando en cuenta los temas materiales y nuestra visión de negocio, lo cual ha derivado en la actualización de actividades, políticas y procesos que nos permitirán ser más eficientes y mejorar nuestro desempeño social y ambiental.

Una de las acciones que realizamos fue desarrollar y/o actualizar algunas políticas internas como la Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad, la Política de Calidad y la Política de Seguridad Patrimonial.



# CALIDAD

Para VESTA la calidad es más que un requisito para garantizar la satisfacción total de nuestros clientes, es un componente de la estrategia con la que operamos, a fin de mitigar riesgos y capitalizar los recursos para generar valor a todos nuestros grupos de interés.

La **Política de Calidad de VESTA** tiene la finalidad de ofrecer a nuestros clientes un servicio eficiente basado en la atención personalizada y desarrollos inmobiliarios sustentables respaldados por un Sistema de Gestión de Calidad (SGC).

La **Política de Seguridad Patrimonial de VESTA** busca promover una cultura de prevención que proteja el patrimonio vinculado a nuestros edificios, naves y parques industriales, incluyendo personas, activos, información, procesos y a la comunidad.

## SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD ISO 9001:2015



Al igual que la calidad, la seguridad es un componente de nuestra estrategia. La consideramos responsabilidad de todos, ya que de ello depende la integridad física, el bienestar y el buen desempeño de todas las personas que visitan, trabajan o disfrutan de las instalaciones de VESTA.





# POTENCIAL

**20.9%** AUMENTO  
EN INGRESOS

**20%** CRECIMIENTO  
DE SBA ESTABILIZADA

**9%** CRECIMIENTO  
DE LA ACTIVIDAD DE  
ARRENDAMIENTO  
TOTAL

Ofrecemos inmuebles a la medida de nuestros clientes que combinan innovación, inteligencia y calidad para maximizar su potencial y al mismo tiempo contribuir a la rentabilidad de VESTA.



# CRECIMIENTO

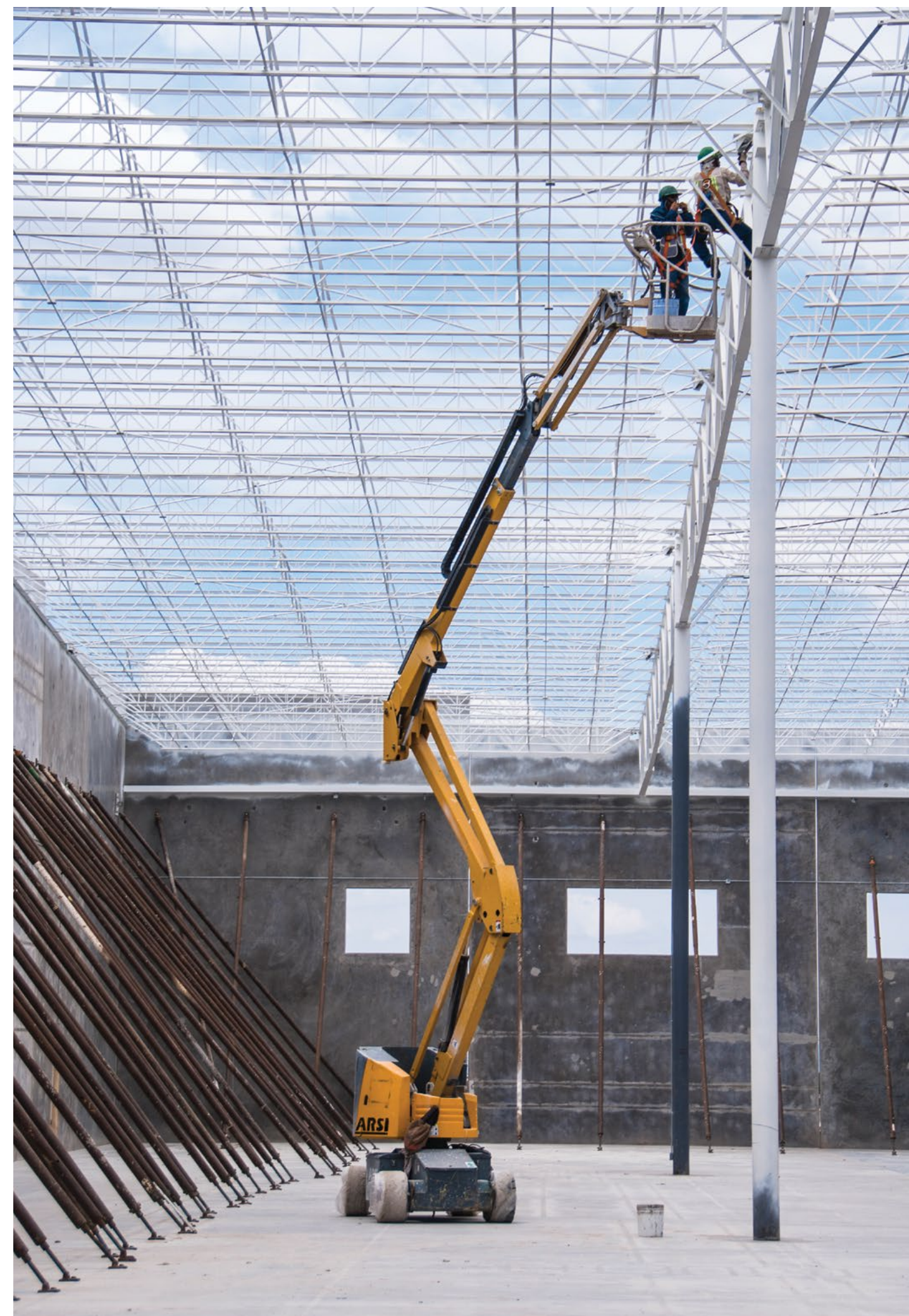
2017 ha sido el mejor año de VESTA hasta ahora, derivado de la actividad de arrendamiento más alta en nuestra historia y la expansión del portafolio estabilizado tanto por crecimiento orgánico asertivo como por adquisiciones clave, lo cual se ha traducido en rendimientos atractivos para nuestros accionistas.

Aseguramos la deuda a largo plazo con costo de fondos competitivos que nos permitirán continuar aprovechando las oportunidades de inversión en 2018 manteniendo una estructura de capital saludable, de esta forma en VESTA tenemos uno de los perfiles de deuda más competitivos de la industria.

En 2017 firmamos nuevos contratos de arrendamiento por un total de 260 mil metros cuadrados mientras renovamos 335 mil metros cuadrados de nuestra cartera, alcanzando una actividad de arrendamiento total récord de 595 mil metros cuadrados para el año; un aumento del 9% en comparación con los 548 mil metros cuadrados de la actividad total de arrendamiento del año pasado.

La tasa de ocupación anual estabilizada incrementó a un récord de 95.3% en 2017, un aumento de 150 puntos base en comparación con 93.8% en 2016. Nuestra SBA (Superficie Bruta Arrendable) estabilizada aumentó a 2.3 millones de metros cuadrados, lo que representa un aumento del 20% en comparación con casi 2 millones de metros cuadrados en 2016. Las renovaciones anticipadas ayudaron a VESTA a alcanzar el mejor vencimiento promedio de arrendamiento en la industria de 5.3 años, con muy pocos arrendamientos alcanzando su vencimiento en los próximos dos años: **7% en 2018 y 12% en 2019**. Los factores anteriores aceleraron el crecimiento de las principales métricas financieras de VESTA.

Nuestro desempeño financiero, el apego a nuestro Plan VESTA Visión 20/20, el entorno en el mercado mexicano que ofrece grandes oportunidades de crecimiento e inversión, así como el equipo especializado con el que contamos seguirán fortaleciendo el crecimiento sustentable de VESTA en los próximos años.





# MÉTRICAS DE PORTAFOLIO

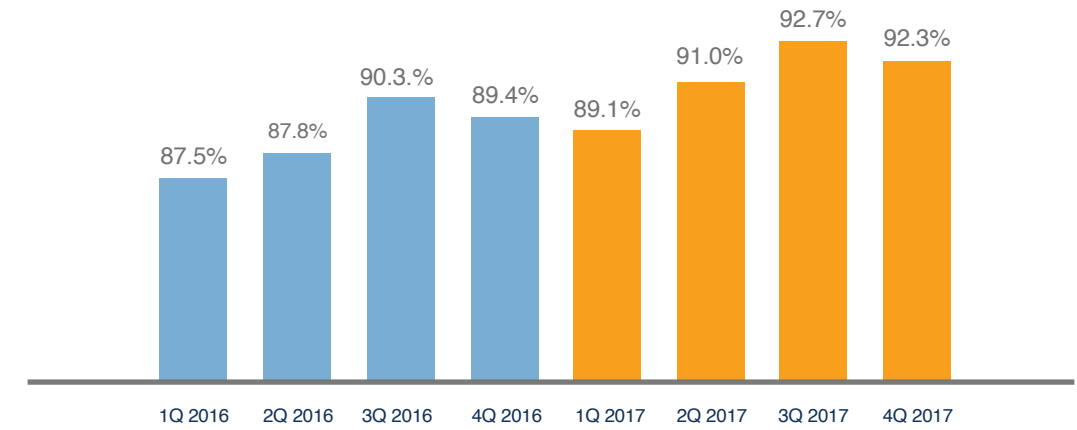
Desde 2016, con la finalidad de ser más transparentes y homologar la evaluación de VESTA con la de nuestros pares estadounidenses, definimos nuevas métricas para reportar el desempeño de nuestro portafolio tomando como base las prácticas de mercado de la *National Association of Real Estate Investment Trusts*® (NAREIT®).

Consideramos como **portafolio total** a las propiedades ocupadas, incluyendo su desarrollo, re-desarrollo, estabilizado y propiedades a la venta. Por su parte, el **portafolio estabilizado** son aquellas propiedades que han alcanzado el 80% de ocupación o que se han entregado al menos un año, considerando lo que haya ocurrido primero. El **portafolio mismas tiendas**, son las propiedades que han estado en operación (estabilizadas) durante dos periodos comparables.

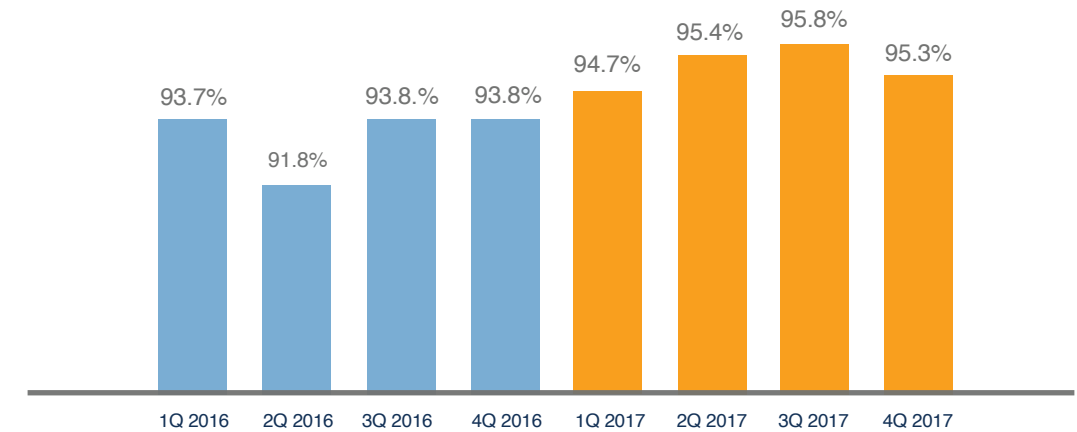
Nuestro desempeño en 2017 fue de **92.3%** portafolio total, **95.3%** portafolio estabilizado y **95.5%** portafolio mismas tiendas.



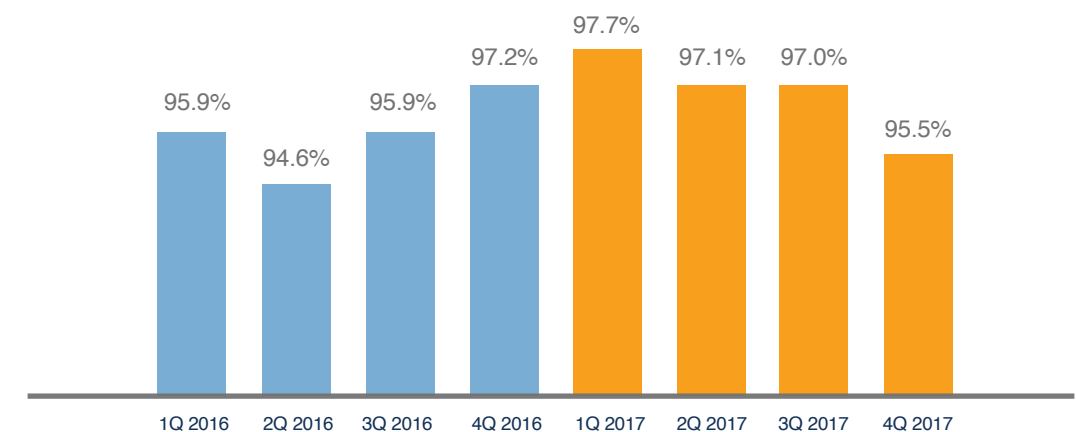
## % PORTAFOLIO TOTAL Ocupación



## % PORTAFOLIO ESTABILIZADO Ocupación



## % MISMAS TIENDAS Ocupación





# VALOR ECONÓMICO

GRI: 103-1, 103-2, 103-3, 201-1

CONCEPTO		2016		2017	
		(+)	(-)	(+)	(-)
Valor económico directo generado (VEG)	Ingreso por arrendamiento	\$ 87,278,706		\$ 106,255,940	
	Reembolsable	\$ 3,233,116		\$ 3,171,342	
<b>VEG</b>		<b>\$ 90,511,822</b>		<b>\$ 109,427,282</b>	
Valor económico distribuido (VED)	Gastos de operación de propiedades		\$ 4,376,446		\$ 4,993,091
	Beneficios directos a empleados		\$ 7,130,504		\$ 9,293,945
	Gastos de administración		\$ 1,220,309		\$ 1,405,885
	Gastos legales y de auditoría		\$ 1,212,794		\$ 1,282,256
	Mercadotecnia		\$ 1,136,643		\$ 1,328,200
	Otros		\$ 2,762		\$ 9
	Gastos de valuación a propiedades		\$ 352,357		\$ 359,832
	Emisión de acciones indirectas		\$ 181,309		\$ 209,168
<b>VED</b>			<b>\$ 15,613,124</b>		<b>\$ 18,872,385</b>
Valor económico retenido	Valor económico generado (-) Valor económico distribuido		<b>\$ 74,898,698</b>		<b>\$ 90,554,897</b>

\* CANTIDADES EN DÓLARES





# COLABORACIÓN

**10** CONSEJEROS  
CONFORMAN NUESTRO  
CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN

**7** PRINCIPALES GRUPOS  
DE INTERÉS CON QUIENES  
INTERACTUAMOS

**22** NUEVOS  
COLABORADORES  
CONTRATADOS  
EN 2017



**El liderazgo del Consejo de Administración de VESTA, el talento de nuestros colaboradores y el compromiso de nuestros grupos de interés es la clave para que en conjunto transformemos la plataforma industrial de México.**



# GOBIERNO CORPORATIVO

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN FUNCIONES A MARZO DEL 2018

GRI: 102-18, 102-22, 102-23, 102-24, 102-25, 102-26, 102-27, 102-28, 102-32, 102-33, 102-34, 102-35, 102-36, 103-1, 103-2, 103-3, 405-1



**LORENZO MANUEL BERHO CORONA\*\***  
Presidente del Consejo de Administración y Director General



**STEPHEN B. WILLIAMS**



**FRANCISCO URANGA THOMAS**



**WILFRIDO CASTILLO SÁNCHEZ MEJORADA\***



**MARLENE HORMES\***



**OSCAR FRANCISCO CÁZARES ELÍAS\***



**LUIS DE LA CALLE PARDO**



**JOSÉ MANUEL DOMÍNGUEZ DÍAZ CEBALLOS\***



**JOHN ANDREW FOSTER**



**CRAIG WIELAND\*\*\***



**ENRIQUE CARLOS LORENTE LUDLOW**

\* Miembros independientes.

\*\*Presidente del Consejo de Administración y Director General de VESTA, se encarga de aprobar el Informe de Sustentabilidad junto con el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental.

\*\*\* Consejeros suplentes que asistieron a sesiones de Juntas de Consejo sin derecho a voto toda vez que no hubo la necesidad de hacer efectiva la suplencia por estar presente el titular, con la finalidad de mantenerse actualizados en las estrategias y proyectos de la sociedad.



El órgano de gobierno que ejecuta y vigila el cumplimiento de las decisiones de los accionistas, determina las políticas de VESTA y aprueba el plan de negocios, al igual que el presupuesto anual, es nuestro Consejo de Administración.

Está conformado por 10 consejeros, de los cuales ocho son independientes y es presidido por Lorenzo Berho Corona, Director General de la compañía.

Los miembros del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes son seleccionados por su experiencia, trayectoria y solvencia moral de acuerdo con lo establecido en el Artículo 26 de la Ley de Mercado de Valores (LMV); son aprobados, cada año, por la Asamblea de Accionistas. En cuanto a los consejeros independientes es necesario que no estén supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos. Debido a la alta experiencia, capacidad de trabajo, toma de decisiones, solvencia moral y sobre todo, integridad corporativa, es que contamos con la dualidad de funciones del Presidente del Consejo quien también es Director General de VESTA.

PROPIETARIO	CARÁCTER	SUPLENTE	CARÁCTER	CARGO
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Stephen B. Williams	Independiente	Michael Peckham	Independiente	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independiente	José Humberto López Niederer	Independiente	Miembro
Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Miembro
Marlene Hormes	Independiente	Craig Wieland	Independiente	Miembro
Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
John Andrew Foster	Patrimonial	Craig Gladstone Vought	Patrimonial	Miembro
Oscar Francisco Cázares Elías	Independiente	Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Miembro
Francisco Uranga Thomas	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Javier Mancera Arrigunaga	Independiente	Miembro

- **Secretario del Consejo de Administración:** Alejandro Pucheu Romero.
- **Secretario Suplente del Consejo de Administración:** Claudia Alejandra Márquez Rueda.

SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DURANTE 2017					
FECHA	26 de enero	14 de febrero (Continuación de la junta del 26 de enero)	27 de abril	27 de julio	26 de octubre
PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	100%	90%	80%	100%	100%

Buscamos transformar la plataforma industrial de México a través de todo lo que hacemos, especialmente con las decisiones que el Consejo de Administración toma respecto al rumbo de la compañía. Por esta razón, en cada una de sus sesiones se lleva a cabo una actualización sobre los temas relevantes de la situación macroeconómica de nuestro país, sustentabilidad, mercados financieros, desempeño de los sectores con los que trabajamos o dinámica de cadenas de suministro, entre otros. Además, estas sesiones pueden estar acompañadas de una visita a alguna obra, nave industrial o empresa de interés.

Asimismo, para que esta transformación sea exitosa debemos fomentar relaciones transparentes y abiertas con todos nuestros grupos de interés. Al respecto contamos con políticas que regulan las actividades de los consejeros, directivos y colaboradores con acceso a información confidencial o privilegiada y a los valores de la compañía, así como otros 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.

Ponemos a disposición de nuestros grupos de interés distintos medios de comunicación para solicitar información, emitir una recomendación u opinión sobre temas relacionados con la gestión de la compañía, información financiera o Gobierno Corporativo:

- Correo electrónico [investor.relations@vesta.com.mx](mailto:investor.relations@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.
- Página web [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)

La retribución económica que se otorga a nuestros consejeros oscila en un promedio de US \$3,500 por sesión como compensación por su aportación, experiencia y conocimiento de nuestra industria.

De la misma manera, la alta dirección recibe una remuneración económica acorde a sus responsabilidades y a los valores del mercado, la cual es aprobada por el Comité de Prácticas Societarias y por el Consejo de Administración.



Para cumplir cabalmente con sus funciones, nuestro Consejo de Administración cuenta con el respaldo de seis **Comités Operativos** en los que participa por lo menos un miembro independiente del consejo y personal directivo. Con el propósito de que todos los temas que son importantes para VESTA se tomen en cuenta, el presidente del Consejo participa en las sesiones de cada comité.

### COMITÉ DE AUDITORÍA

**Presidente:** José Humberto López Niederer

**Miembros:** Stephen B. Williams, Marlene Hormes y José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

**Temas tratados:** estados financieros, auditor externo, notas a los estados financieros, prácticas contables.

### COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

**Presidente:** Javier Mancera Arrigunaga

**Miembros:** Stephen B. Williams, José Antonio Pujals Fuentes y Oscar Francisco Cázares Elías

**Temas tratados:** evalúa el riesgo potencial de llevar a cabo operaciones en condiciones de desventaja o que beneficien a un grupo de personas o accionistas; planes de compensación, evaluaciones de ejecutivos relevantes y temas específicos relacionados con ejecutivos relevantes.

### COMITÉ DE INVERSIÓN

**Presidente:** John Andrew Foster

**Miembros:** Stephen B. Williams, Marlene Hormes y Lorenzo Manuel Berho Corona

**Temas tratados:** análisis de proyectos y aprobación de inversiones. Monitorea que todas las inversiones tomen en cuenta aspectos ambientales y de responsabilidad social. Cuenta con la participación del Gerente de Sustentabilidad en sus sesiones.

### COMITÉ DE ÉTICA

**Presidente:** José Antonio Pujals Fuentes

**Miembros:** Alejandro Pucheu Romero y Elías Laniado Laborín

**Temas tratados:** vigila el cumplimiento del Código de Ética, es quien recibe y procesa las denuncias, violaciones o faltas a las reglas de la compañía y del Código de Ética.

### COMITÉ DE RESPONSABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL

**Presidente:** Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera

**Miembros:** José Manuel Domínguez Díaz Ceballos y Daniela Berho Carranza

**Temas tratados:** promueve el desarrollo sustentable en todos los proyectos de la empresa. Vigila la aplicación de la Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad en todos los proyectos y rinde un informe anual al Consejo de Administración y a la Asamblea de Accionistas.

### COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL

**Presidente:** Wilfrido Castillo Sánchez Mejorada

**Miembros:** Stephen B. Williams, John Andrew Foster y Lorenzo Manuel Berho Corona

**Temas tratados:** análisis de mercado, estrategia general y políticas de financiamiento, crecimiento financiero y recomendaciones de levantamiento de capital y estrategia de deuda.

SESIONES DE LOS COMITÉS OPERATIVOS DURANTE 2017		
COMITÉ OPERATIVO	FECHA	TEMAS ABORDADOS
Auditoría	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 13 de febrero</li> <li>· 24 de abril</li> <li>· 24 de julio</li> <li>· 27 de octubre</li> </ul>	Revisión del presupuesto; modificaciones a políticas contables, comentarios de auditorías internas y externas, seguimiento a resoluciones y selección del auditor externo.
Prácticas Societarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 24 de enero</li> <li>· 6 de octubre</li> <li>· 22 de noviembre</li> <li>· 18 de diciembre</li> </ul>	Revisión de la estrategia VESTA Visión 20/40; revisión y aprobación de temas laborales que incluyen salarios, prestaciones y bonos; se analizó el plan de sucesión del director general.
Inversión	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 26 de enero</li> <li>· 18 de abril</li> <li>· 5 de julio</li> <li>· 20 de julio</li> <li>· 12 de octubre</li> </ul>	Aprobación de desarrollo de infraestructura y edificios, así como de adquisición de terrenos y otras propiedades.
Ética	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 25 de enero</li> <li>· 7 de julio</li> <li>· Noviembre</li> <li>· 15 de diciembre</li> </ul>	Revisión de denuncias relacionadas con el incumplimiento del código de ética; reuniones y actualizaciones a colaboradores con respecto a temas de ética y anti-corrupción.
Responsabilidad Social y Ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 14 de diciembre</li> </ul>	Aprobación del presupuesto y los proyectos para el ejercicio social de 2018, así como de la política de sustentabilidad.
Deuda y Capital	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 30 de marzo</li> <li>· 27 de junio</li> </ul>	Revisión y aprobación de financiamientos y de emisión de deuda de la Sociedad.



# GESTIÓN DE RIESGOS

GRI: 102-15, 102-19, 102-29, 102-30, 102-31

Para atender las necesidades cambiantes del mercado en cada sesión del Consejo de Administración evaluamos la situación económica, política, social y ambiental de México y otros países siguiendo una metodología de gestión de riesgos para identificar el impacto que podrían tener en nuestro negocio.

Los miembros del Consejo de Administración definen los planes de mitigación y la metodología de la gestión de riesgos para identificarlos y valorizarlos. Para ello mantienen una estrecha vigilancia de los temas que puedan representar riesgos para la operación del negocio.

El consejo recibe del comité correspondiente los reportes de manera regular para su valorización y los miembros del Consejo de Administración, con base en su experiencia financiera, y siguiendo los programas de mercado competitivo y objetivos financieros los identifican, evalúan, priorizan y monitorean bajo un estricto marco integral.

CATEGORÍA DEL RIESGO	RIESGO	MEDIDA DE CONTROL	IMPACTO
VACANTES	Incremento de vacantes mismas tiendas	Minimizar las vacantes mismas tiendas, mejorar tiempos de reacción ante el mercado y señalar las causas probables de vacantes.	Muy alto
	Incremento de vacantes edificios inventario (periodo de estabilización)	Mejorar la reacción ante el mercado (comercialización), los tiempos para envío de propuestas y señalar causas probables de vacantes.	Alto
	Baja generación de prospectos	Reporte trimestral de leads y oportunidades: Alertar acerca de la generación de prospectos.	Alto
	No atender solicitudes de visitas y envío de propuestas en tiempo y forma	Alertar acerca de los requerimientos recibidos y garantizar el seguimiento hasta el cierre.	Muy alto
	Precio no competitivo	Balancear expectativas de mercado y expectativas de retorno de VESTA.	Alto
	Condiciones del inmueble	Facilitar programas de revisión e intervención para disminuir la cantidad de inmuebles deteriorados.	Muy alto
	Mercado con baja absorción	Información sobre el comportamiento regional, anticiparnos a las tendencias del mercado.	Muy alto
	Inseguridad en la zona	Monitorear las condiciones de riesgo de cada región en donde tenemos presencia.	Alto

RENOVACIONES	Falta de acercamiento al cliente con anticipación	Medir el nivel de servicio en cada visita: Renovado o No Renovado, y dar seguimiento a los requerimientos de cada cliente.	Muy alto
	Cliente insatisfecho	Medir la satisfacción del cliente y alertar cuando existan condiciones de insatisfacción.	Muy alto
	No atender y/o aclarar requerimientos en tiempo y forma	Medir la satisfacción del cliente y alertar cuando existan condiciones de insatisfacción.	Alto
	Condiciones del inmueble	Facilitar programas de revisión e intervención para disminuir la cantidad de inmuebles deteriorados.	Muy alto
	Decisiones corporativas ajenas a intereses de VESTA	Monitorear las decisiones corporativas de clientes para buscar adaptarse a las nuevas condiciones.	Alto
CRECIMIENTO	No cumplir con desarrollos en tiempo y forma	Monitorear y alertar acerca de la velocidad y calidad de construcción.	Muy alto
	No disponibilidad de reservas territoriales en mercados objetivo	Anticipar las tendencias del mercado.	Alto
	No atender requerimientos de expansión de clientes en tiempo y forma	Anticiparnos y cubrir las necesidades de los clientes.	Medio
	Sobre construcción en mercados con baja absorción	Información sobre el comportamiento regional y anticiparnos a las tendencias del mercado.	Alto
	Balance entre BTS e inventarios	Asegurar la rentabilidad y flujos de efectivo.	Alto
ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS	Modificaciones al inmueble sin aviso a VESTA	Identificar cambios no autorizados o no revelados oportunamente.	Medio
	Falta de control de seguros de inmuebles	Garantizar el 100% de los inmuebles asegurados.	Muy alto
	Deterioro del inmueble por mantenimientos insuficientes de VESTA	Garantizar el cumplimiento de los programas de mantenimiento.	Muy alto
	Deterioro del inmueble por mantenimientos insuficientes del cliente	Facilitar programas de revisión e intervención para identificar deficiencias en los mantenimientos realizados por el cliente.	Muy alto
	Inadecuada valoración del CAPEX	Determinar mejoras a las condiciones del inmueble a partir del perfil de uso y mantenimiento para ejecutar CAPEX oportunamente.	Muy alto



<b>ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS</b>	Falta de control de ingresos ante ajustes de renta, CAM y depósitos	Monitorear procesos de actualización de cambios y seguimientos oportunos.	Alto
	Vulnerabilidad tecnológica (fuga de información)	Garantizar salvaguarda de información.	Muy alto
	Falta de control de presupuestos	Garantizar el cumplimiento de los presupuestos.	Muy alto
	Indefinición de facultades y límites de autoridad	Establecer límites y determinar escalamiento.	Alto
<b>RECURSOS HUMANOS</b>	Dependencia de puestos/ ejecutivos clave	Garantizar sucesión, así como transparencia operativa y documental ante la posible ausencia de ejecutivos clave.	Muy alto
	Falta de personal para la atención de procesos críticos	Balance de carga laboral, responsabilidad y autoridad para dar continuidad al negocio.	Muy alto
	Falta de cumplimiento del organigrama autorizado	Garantizar el cumplimiento al 100% del organigrama autorizado.	Alto

El proceso de delegación de autoridad para temas económicos a los ejecutivos de la compañía se lleva a cabo a través del Consejo de Administración y de los Comités de Inversión y Deuda y Capital. Estos organismos internos otorgan poderes a los directivos para ejercer instrucciones específicas para cada caso.

En el caso de los temas ambientales y sociales, el proceso para delegar autoridad se realiza mediante el Consejo de Administración y el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental quienes llevan a cabo la comunicación a través de la Gerencia de Sustentabilidad y los actos que requieren representación se llevan a cabo por los directivos principales en ejercicio de sus poderes generales previa instrucción del comité.





# ÉTICA Y DERECHOS HUMANOS

GRI: 102-11, 102-16, 102-17, 102-25, 205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 407-1, 408-1, 409-1, 103-1, 103-2, 103-3, 412-1, 414-2

En VESTA trabajamos e interactuamos con nuestros grupos de interés bajo los más altos estándares de integridad, promoviendo una cultura de legalidad en todo lo que hacemos al cumplir con las políticas y procedimientos que sustentan nuestra operación, al igual que con la legislación nacional y estatal aplicable.

Somos una empresa sólida que genera confianza para la inversión y contribuye a que México sea una **plataforma industrial** para Norteamérica y el resto del mundo.

El documento que establece el actuar esperado de nuestros colaboradores, incluidos los consejeros, en cualquier tipo de relación con clientes, proveedores, accionistas, sociedad, industria, gobierno y medio ambiente es el **Código de Ética de VESTA**, que además de ser una guía de comportamiento, incluye una serie de medidas para prevenir conflictos de interés o actos de corrupción. También lo compartimos con clientes y proveedores para que cumplan con lo que ahí se establece.

Nuestro Código de Ética se mantiene vigente en cuanto a su contenido porque realizamos sesiones de diálogo anuales en las que se discuten nuevos retos y dilemas éticos de la industria inmobiliaria en México y el mundo. Y por otro lado se mantiene vigente en las actividades diarias de nuestros colaboradores porque realizamos capacitaciones periódicas y lo incluimos en el programa de inducción para los empleados de nuevo ingreso.

Para denunciar cualquier acto o comportamiento que vaya en contra de lo establecido en nuestro Código de Ética, de manera anónima si el denunciante así lo desea, ponemos a disposición de todos nuestros grupos de interés el correo electrónico [etica@vesta.com.mx](mailto:etica@vesta.com.mx)

Las denuncias son recibidas por el Comité de Ética, quien se encarga de investigar cada caso y determinar si el mismo corresponde a su competencia o a la de alguna otra área de la compañía y, en su caso, determinar la sanción que amerite, la cual puede ser desde una llamada de atención, el despido o la aplicación de las leyes vigentes. Los directivos de VESTA son responsables de llevar a cabo las sanciones y no el Comité de Ética.

En 2017, recibimos una denuncia relacionada con actos de corrupción, la cual fue atendida inmediatamente y concluyó con el despido de dos colaboradores. Nos apegamos al marco normativo aplicable a los mercados donde operamos, por lo que durante 2017 no fuimos 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 leyes.

Mantenemos una postura de cero tolerancia a la corrupción, misma que promovemos con todos nuestros grupos de interés. Al respecto, solicitamos a clientes y proveedores que cumplan con la Ley para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, tal y como lo hacemos en la compañía, la cual requiere información respecto de los terceros con quienes se hacen negocios para determinar que las actividades llevadas a cabo son legítimas.

Asimismo, respetamos los derechos humanos al interior de la compañía y en las relaciones que establecemos con nuestros clientes y proveedores a través de los contratos de arrendamiento, donde incluimos cláusulas específicas y detallamos la postura de VESTA en contra de emplear mano de obra infantil o generar condiciones de trabajo forzado.

Derivado de nuestro compromiso y Código de conducta, en todos nuestros contratos de arrendamiento, así como en los contratos con proveedores, se incluye de forma expresa una cláusula de protección de los derechos humanos mediante la cual las partes se comprometen a que en todas sus relaciones respetarán los derechos humanos de sus empleados y todas las personas en general y se incluye una disposición expresa sobre la obligación de abstenerse de emplear mano de obra infantil.

Al respecto, durante 2017 no recibimos denuncias sobre prácticas laborales, discriminación, impactos sociales negativos o violaciones a los derechos humanos.

Con el interés de generar relaciones legítimas, confiables y sustentables, exigimos a nuestros proveedores y clientes que cumplan con las disposiciones de la Ley Federal del Trabajo, así como con el Manual de Construcción Sustentable para contratistas.



Desde 2011 somos signatarios del **Pacto Mundial de las Naciones Unidas** y promovemos el apego a sus 10 principios entre nuestros grupos de interés.

\* Consulta el Código de Ética de VESTA en nuestra página web: [www.vesta.com.mx](http://www.vesta.com.mx)



# NUESTRO EQUIPO

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

Uno de los componentes esenciales para transformar la plataforma industrial de México es nuestro equipo, 80 hombres y mujeres que cada día entregan sus conocimientos, profesionalismo, talento y esfuerzo para que VESTA sea una organización exponencial.

Una **organización exponencial** es aquella que cuenta con la flexibilidad de adaptarse y capitalizar las oportunidades a su favor ante los cambios disruptivos del entorno global.

Para poder hacerle frente a las distintas necesidades de nuestros clientes, así como a la evolución constante de la industria inmobiliaria, atraemos y formamos un equipo diverso. Reconocemos que las diferencias nos enriquecen, por ello no hacemos distinción de edad, género, origen, nacionalidad, estado civil, ideas, opinión, religión, preferencias políticas o sexuales y situación social o económica.

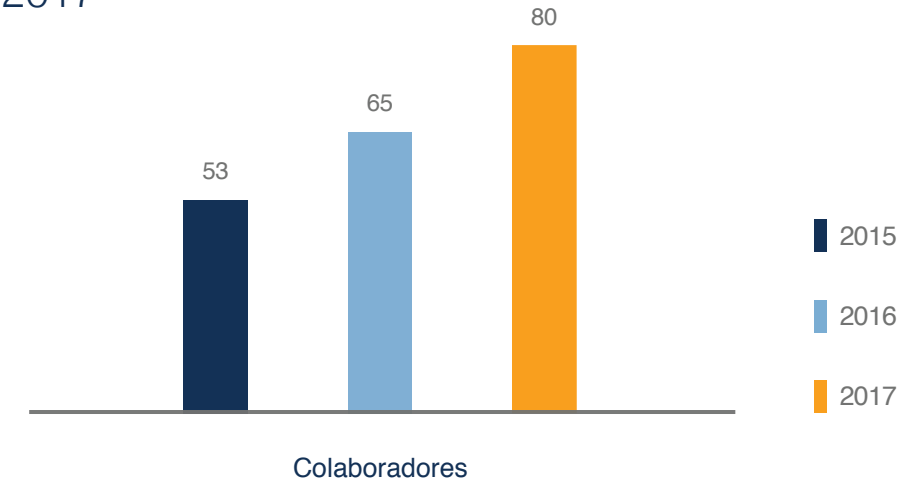
En 2017, como parte del crecimiento orgánico de la compañía, 22 personas se integraron a nuestra plantilla, de los cuales 9 fueron hombres y 13 mujeres.

Estos nuevos integrantes, al igual que el resto de nuestros colaboradores, comparten la filosofía **INNOVESTTEAM**: trabajar bajo un objetivo común y valores compartidos al aplicar innovación en nuestro quehacer diario. Nos aseguramos de que pronto esta identidad sea parte de sus actividades cotidianas al realizar un ejercicio de retroalimentación cuando termina su primer trimestre de trabajo para evaluar actitud, trabajo en equipo, orientación a resultados, comunicación, conocimiento del área, planeación y organización.

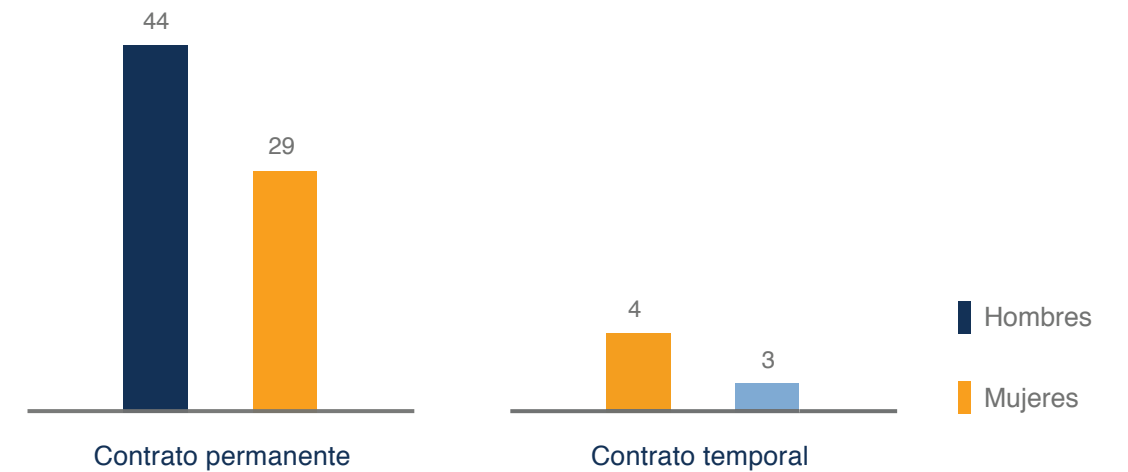
Todos nuestros colaboradores son contratados directamente por VESTA Management, S. de R.L. de C.V. y aunque otorgamos libertad de asociación, ninguno pertenece a algún sindicato. Por otro lado, es importante aclarar que la construcción de las naves y parques industriales la realizan contratistas independientes que cuentan con sus propios contratos colectivos.



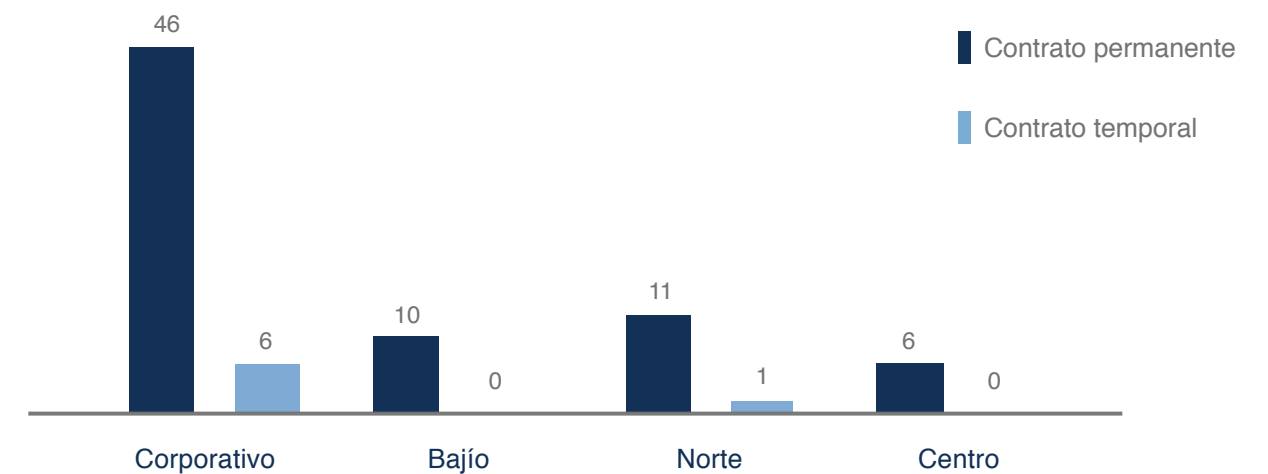
## COLABORADORES 2015 -2017



## COLABORADORES por tipo de contrato y género 2017



## COLABORADORES por tipo de contrato y región 2017





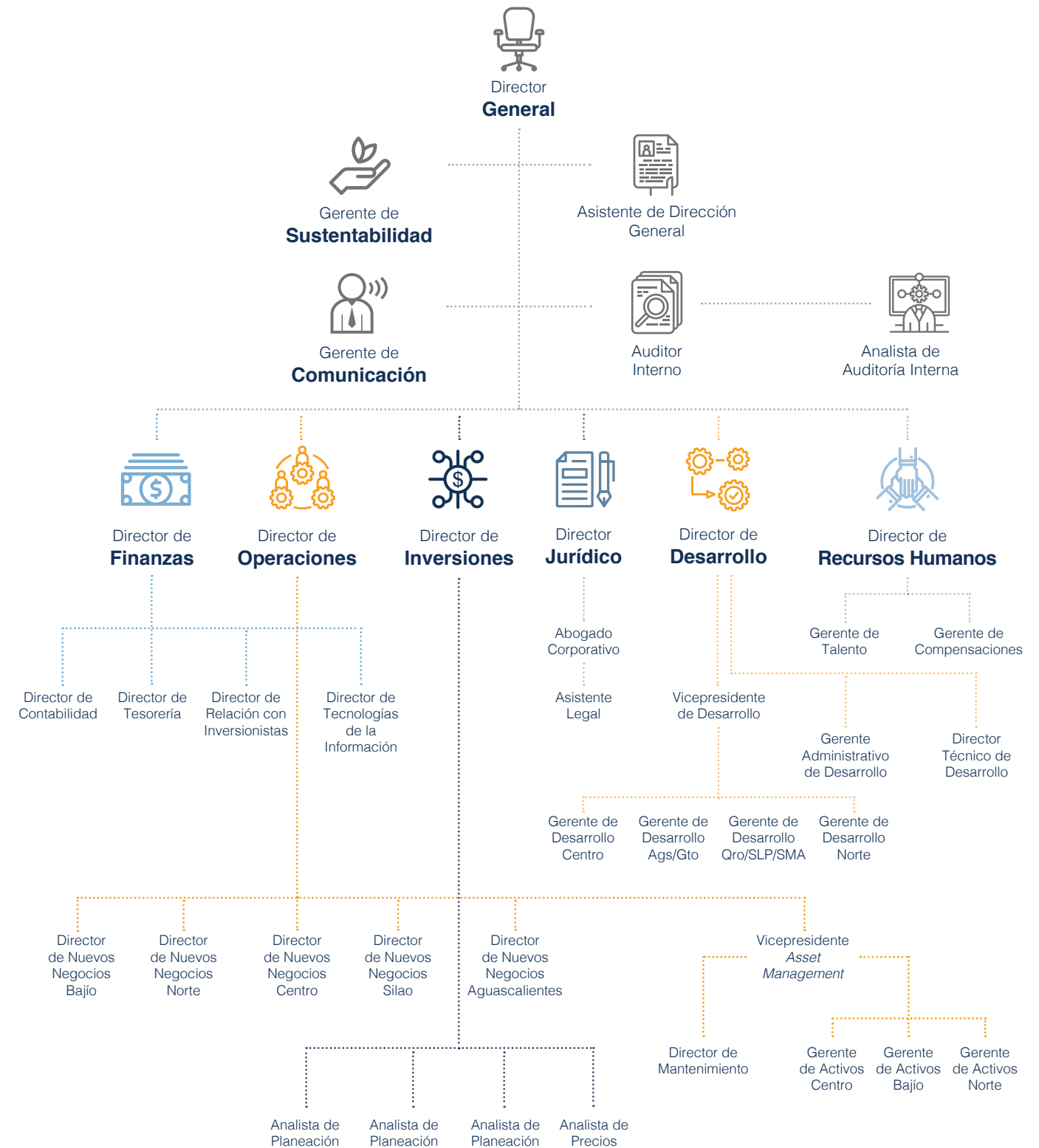
# ORGANIGRAMA VESTA

COLABORADORES POR GÉNERO, RANGO DE EDAD Y CARGO 2017						
Categoría laboral	Mujeres -30 años	Hombres -30 años	Mujeres entre 30 y 50 años	Hombres entre 30 y 50 años	Mujeres +50 años	Hombres +50 años
Directores	1%	0%	0%	6%	1%	9%
Gerentes	0%	0%	16%	14%	1%	5%
Administrativos	14%	10%	8%	8%	5%	3%

Durante **2017**, nuestro índice de rotación disminuyó nueve puntos porcentuales con respecto a 2016 y el **promedio de antigüedad** se mantiene en cuatro años.

ROTACIÓN DE COLABORADORES 2015-2017			
	2015	2016	2017
ALTAS DE COLABORADORES	19	25	20
BAJAS DE COLABORADORES	2	11	10
TOTAL DE EMPLEADOS	53	66	80
ÍNDICE DE ROTACIÓN	23.6%	30%	20.5%

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





Además de atraer el mejor talento, trabajamos en retener a las personas que conforman nuestro equipo ofreciéndoles una remuneración competitiva con respecto al mercado, beneficios superiores a lo que establecen la legislación laboral en México y bonos por desempeño.

Para asegurar que la remuneración que brindamos es competitiva seguimos la terminología HAY, que agrupa los puestos de la compañía en un tabulador de 16 niveles, donde el nivel más bajo es 10 y el más alto 25. Este tabulador toma en cuenta el grado de responsabilidad de cada posición y se compara contra sus equivalentes en empresas similares a VESTA en cuanto a industria, volumen de ventas y número de empleados. También revisamos cada año los salarios y los ajustamos de acuerdo con la inflación para que nuestros colaboradores puedan mantener su poder adquisitivo.

El Comité de Prácticas Societarias es el encargado de verificar la evaluación del desempeño y la remuneración de los directivos relevantes de la sociedad. Asimismo, realiza la evaluación del desempeño y emite una recomendación sobre la remuneración correspondiente del Director General, recomendación que es analizada y en su caso aprobada o modificada por el Consejo de Administración.

A nuestros colaboradores ofrecemos beneficios que van más allá de lo que exige la ley como aguinaldo de 30 días, prima vacacional de 25%, reparto de utilidades, entre 6 y 25 días de vacaciones dependiendo el puesto, un bono anual de desempeño de tres meses, vales de gasolina, 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.

Buscando incentivar el bienestar y la salud de nuestra plantilla, les ofrecemos snacks saludables a diario, al igual que un subsidio de hasta US \$480 al año para actividad física en gimnasios, programas deportivos y carreras.

Asimismo, durante 2017 otorgamos tres licencias de maternidad y de paternidad por nacimiento de hijos o adopción. A nuestras colaboradoras les permitimos 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 término de incapacidad legal. Dependiendo de las necesidades del área a la que pertenecen, se incluye la posibilidad de realizar *home office*. Por otro lado, nuestros colaboradores cuentan con 10 días hábiles que podrán utilizar a partir de la fecha de nacimiento o adopción en un lapso de seis meses.

## CAPACITACIÓN

Para mantenernos a la vanguardia en la industria y dar el mejor servicio al cliente es crucial ofrecer opciones de capacitación y formación a nuestros colaboradores que satisfagan sus necesidades profesionales y personales. Esto lo hacemos a través de la Dirección de Recursos Humanos, quien se encarga de gestionar los planes y programas de capacitación para que no solo estén alineados a las metas de la compañía, sino también a la VESTA Visión 20/20.

Durante 2017 ofrecimos a nuestros colaboradores 3 mil 267 horas de capacitación, 44.1 horas en promedio por empleado, para el desarrollo de su puesto dentro de la compañía, como cursos de inglés, de Excel y actualizaciones fiscales.

En 2017 ofrecimos **44 horas en promedio de capacitación** por colaborador.



En 2017 evaluamos el desempeño de **44 colaboradores, 52% mujeres y 48% hombres.**

Adicional a la capacitación que brindamos desde la empresa, ofrecemos también flexibilidad de horarios a nuestros colaboradores para que puedan tomar cursos, diplomados o maestrías de su interés.

Para nosotros también es importante evaluar el desempeño de las personas que conforman el equipo para saber que vamos por buen camino, por lo que desde 2016 llevamos a cabo una evaluación de desempeño por competencias para detectar necesidades de capacitación, estructurar un plan anual con objetivos específicos por colaborador e impulsar su trayectoria profesional.



## CASO DE ÉXITO WELL BUILDING STANDARD®

Después de varios años de esfuerzos para mejorar los espacios de trabajo en nuestras oficinas corporativas, crear un ambiente armónico y con los mejores estándares para beneficio del INNOVESTEAM, en 2017 fuimos el primer desarrollador industrial inmobiliario en obtener la certificación *WELL Building Standard*® otorgada por el *International WELL Building Institute*™, en las oficinas corporativas de VESTA en la Ciudad de México, logrando al mismo tiempo el nivel Gold por primera vez en nuestro país.

Esta certificación conjuga las mejores prácticas en diseño y construcción con el propósito de mejorar, certificar y monitorear las características del entorno laboral que puedan afectar la salud y bienestar de los empleados. Se otorga a las empresas que demuestran una gestión adecuada dentro de sus oficinas en siete conceptos de salud:

1. CALIDAD DEL AIRE
2. PRESERVACIÓN DEL AGUA
3. NUTRICIÓN
4. ILUMINACIÓN
5. PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD FÍSICA
6. COMODIDAD
7. BIENESTAR DE LA MENTE



Con el mismo interés trabajamos para que nuestros espacios de trabajo sean seguros y cuiden la integridad de nuestros colaboradores, contratistas, así como de cualquier persona que visita los VESTA Parks.

Continuamente resguardamos la seguridad e integridad de todos los que visitan nuestras instalaciones con el objetivo de prevenir accidentes y mitigar riesgos. Instituímos brigadas de evacuación, contra incendios, primeros auxilios y simulacros para estar preparados ante cualquier eventualidad que pudiera presentarse en nuestras instalaciones.

Es importante mencionar que debido a la naturaleza del negocio, en VESTA no llevamos a cabo actividades de alto riesgo y tampoco utilizamos materiales peligrosos, de modo que no existen riesgos para nuestro equipo de contraer alguna enfermedad derivada de su trabajo. Durante 2017 no registramos accidentes, lesiones, ausentismo, ni fatalidades.





# GRUPOS DE INTERÉS

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

Para establecer verdaderas relaciones de colaboración a lo largo de nuestra cadena de valor es necesario mantener canales constantes de comunicación con los grupos de interés con quienes interactuamos.

A través del Comité de Responsabilidad Social y Ambiental hemos identificado a siete grupos de interés con quienes mantenemos contacto por medio de distintas vías para conocer sus inquietudes, requerimientos, solicitudes y necesidades, garantizando así relaciones duraderas que nos permitan transformar en conjunto la plataforma industrial de México.

GRUPO DE INTERÉS	TIPO DE CONTACTO Y FRECUENCIA	TEMAS Y PREOCUPACIONES CLAVE
<b>CLIENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encuesta de Satisfacción de Clientes bianual.</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>Correo electrónico que se revisa diariamente <a href="mailto:contact@vesta.com.mx">contact@vesta.com.mx</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amabilidad como principal característica del servicio.</li> <li>Tiempo de respuesta más rápido a preocupaciones.</li> </ul>

<b>ACCIONISTAS E INVERSIONISTAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asamblea de Accionistas.</li> <li>Llamada trimestral contemplando un espacio para Q&amp;A con los directivos.</li> <li>Informe anual integrado.</li> <li>Reporte anual a la BMV y CNBV.</li> <li>Oficina de Relación con Inversionistas.</li> <li>Participación en foros de inversión.</li> <li>Juntas con accionistas, inversionistas, analistas financieros, tenedores de deuda y bancos globales.</li> <li>Visitas a las propiedades y parques industriales.</li> <li><i>Tenant's Appreciation Day</i>.</li> <li>Página web.</li> <li>Correo electrónico que se revisa diariamente <a href="mailto:investor.relations@vesta.com.mx">investor.relations@vesta.com.mx</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reporte de resultados, información relativa a temas de sustentabilidad principalmente lo relacionado con emisiones alcance 2.</li> </ul>
<b>PROVEEDORES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encuesta de Satisfacción anual.</li> <li>Día del Contratista.</li> <li>Concurso para la selección de contratistas.</li> <li>Reuniones de trabajo y llamadas.</li> <li>Reporte semanal durante el proceso de construcción.</li> <li>Encuesta de Satisfacción anual.</li> <li>Participación en proyectos de responsabilidad social.</li> <li>Correo electrónico que se revisa diariamente <a href="mailto:contact@vesta.com.mx">contact@vesta.com.mx</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satisfacción con el cumplimiento de contratos.</li> </ul>
<b>COLABORADORES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión directiva trimestral.</li> <li>Encuesta de Satisfacción anual.</li> <li>Encuesta de Clima Organizacional anual.</li> <li>Evaluación de Desempeño por Competencias anual.</li> <li>Correo de denuncias.</li> <li>Intranet.</li> <li>Boletín electrónico de comunicación interna mensual.</li> <li>Página web.</li> <li>Política de puertas abiertas para ver a cualquier director.</li> <li><i>Videowall</i>.</li> <li>Correo electrónico que se revisa diariamente <a href="mailto:contact@vesta.com.mx">contact@vesta.com.mx</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Satisfacción con el prestigio de la empresa.</li> <li>Orgullo por ser parte del INNOVESTTEAM.</li> <li>Algunos colaboradores mostraron inquietud por reforzar la comunicación interna a través de vías formales.</li> <li>Programas de capacitación.</li> </ul>





<p><b>SOCIOS DEL SECTOR INMOBILIARIO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación activa en asociaciones del sector.</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>· <i>Brokers Day</i> por región.</li> <li>· Correo electrónico que se revisa diariamente <b>contact@vesta.com.mx</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Colaboración conjunta para el fortalecimiento del sector inmobiliario en México.</li> </ul>
<p><b>SOCIEDAD</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación activa en proyectos locales en las comunidades.</li> <li>· Paneles en B20, Afl, YPO y otros.</li> <li>· Comunicación abierta antes y durante el desarrollo de nuestros parques industriales.</li> <li>· Correo de denuncias.</li> <li>· Publireportajes en periódicos de difusión en todas las regiones.</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 <b>contact@vesta.com.mx</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación activa 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>
<p><b>GOBIERNO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Participación activa 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>· Invitación a autoridades relevantes a inauguraciones y primeras piedras de nuestros desarrollos.</li> <li>· Correo electrónico que se revisa diariamente <b>contact@vesta.com.mx</b></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>



# ASOCIACIONES

GRI: 102-12, 102-13

Participamos activamente en la industria inmobiliaria a través de distintas asociaciones y cámaras con las que tenemos alianzas o desarrollamos proyectos en conjunto.

Nuestro Director General participa en el Comité de Conducta Responsable en los Negocios y Anticorrupción del B20.

ASOCIACIÓN
<i>Alliance for Integrity</i>
Asociación Mexicana de la Industria Maquiladora y Exportación (AIM) Tijuana y Ciudad Juárez
Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP) <sup>2</sup>
Asociación de Parques Industriales Privados del Estado de Guanajuato (APIPEG)
Asociación de Parques Industriales del Bajío
Consejo Consultivo de Financiamiento Verde de la Bolsa Mexicana de Valores
Comité de Emisoras de la Bolsa Mexicana de Valores
Comité de Sustentabilidad de la Bolsa Mexicana de Valores
Comité México-Alemania de Comercio e Industria (CAMEXA)
Consejo de América Latina de <i>Real Estate Network</i> de YPOWPO <sup>2</sup>
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)
Federación Mexicana de la Industria Aeroespacial (FEMIA)
Industria Nacional de Autopartes (INA) <sup>2</sup>
ISO 9001:2015
<i>National Association of Real Estate Investment Trusts (NAIRET)</i>
<i>Otay Mesa Chamber of Commerce</i>
Pacto Mundial de las Naciones Unidas (UNGC)
<i>Smart Border Coalition</i>
Sustentabilidad para México (SUME)
<i>US Green Building Council (USGBC)</i>
<i>Urban Land Institute (ULI)</i>
<i>WELL Building Standard</i>
<i>Western Maquila Association</i>

1 VESTA ocupa algún puesto en el órgano de gobierno de la asociación.

2 VESTA participa en proyectos o comités de la asociación.





# COMPROMISO

**US \$280,047**  
EN INVERSIÓN SOCIAL

**+\$969,000**  
PESOS DONADOS A LOS  
DAMNIFICADOS POR LOS  
SISMOS DE SEPTIEMBRE

**156,607 M<sup>2</sup> SBA**  
CON CERTIFICACIÓN LEED

Demostramos nuestro compromiso con las comunidades en las que estamos presentes al ofrecerles oportunidades de desarrollo que mejoran su calidad de vida y contribuyen a la transformación social.



# SOCIAL

GRI: 203-1, CRE7, 413-1, 413-2

El impacto y responsabilidad que, en conjunto con nuestros clientes, tenemos al ser una plataforma de crecimiento económico, creación de empleos, transferencia de conocimientos, generación de conectividad e infraestructura y desarrollo de oportunidades se traduce en acciones concretas para trabajar mano a mano con las comunidades en donde estamos presentes.

Como parte de esta responsabilidad nos aseguramos de que todos nuestros parques se establezcan en espacios que han sido destinados por los gobiernos locales como zonas industriales, por lo que no hemos ocasionado desplazamientos voluntarios o involuntarios de comunidades, ni tampoco impactos negativos en las mismas.

La construcción de nuestros inmuebles siempre se acompaña de beneficios tangibles para las personas que habitan las localidades cercanas, ya que mejoramos la zona con pavimentación, alumbrado, señalización de vialidades, entronques, infraestructura eléctrica, accesos para transporte público y accesibilidad para personas con discapacidad, entre otras cosas.

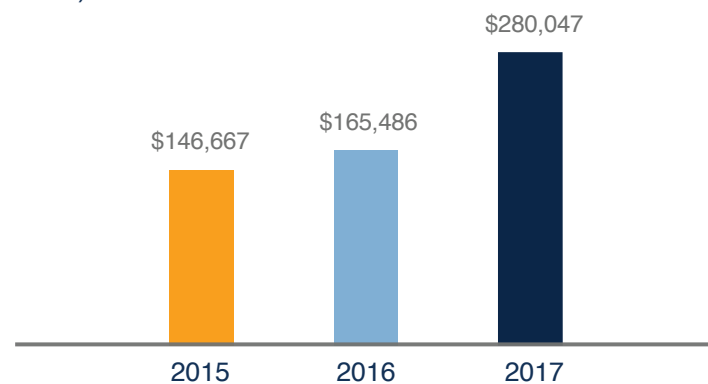
Asimismo, en cada una de las zonas donde se encuentran nuestros parques industriales impulsamos el desarrollo de oportunidades para generar cambios en beneficio de las comunidades.

Esto lo hacemos a través de programas de vinculación comunitaria que llevamos a cabo en conjunto con organizaciones de la sociedad civil que atienden necesidades específicas de cada población relacionadas con educación, vivienda, niñez, salud, arte y cultura. Los programas deben cumplir con una serie de lineamientos para poder ser aprobados por el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental (CRSA), al igual que por el Director General.

Una vez aprobados, seguimos la Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad de VESTA la cual establece que por cada pie cuadrado rentado, VESTA debe invertir US \$0.01 centavos en las comunidades. En 2017 invertimos US \$280,047, US \$114,561 más que en 2016, para beneficiar a más de 2,500 personas directamente.

En 2017 implementamos iniciativas sociales bajo lineamientos de acción social en un **90% de las regiones en donde operamos.**

## INVERSIÓN EN INICIATIVAS SOCIALES POR AÑO (DÓLARES)



# VESTA ADOPTA UNA ESCUELA

Como lo hemos hecho desde hace cinco años, a través de infraestructura de calidad, tecnología, espacios recreativos y capacitación buscamos brindarles mejores oportunidades de educación a los niños de las escuelas primarias que adoptamos en las comunidades donde se encuentran nuestros inmuebles.

En primera instancia rehabilitamos las áreas comunes, instalamos infraestructura eléctrica e hidráulica y equipamos los salones de clase con tecnología para que los alumnos puedan aprender en condiciones óptimas.







Posteriormente, en conjunto con Fundación Yo Quiero Yo Puedo - IMIFAP colaboramos en la formación de habilidades para la vida, así como en la prevención de violencia y adicciones con los alumnos, maestros y padres de familia, a fin de que aprendan a tomar decisiones y las promuevan en un círculo virtuoso, fortaleciendo así el tejido social, al igual que las redes comunitarias.

En 2017 invertimos \$1,800,000 pesos para beneficiar a más de 1,200 alumnos en El Colorado y Colón en Querétaro, Huejotzingo en Puebla, Huemantla en Tlaxcala, Ciudad Juárez en Chihuahua, y San Blas en el Estado de México.

LOCALIDAD	ESCUELA	NÚMERO DE ALUMNOS	INVERSIÓN EN US
EL COLORADO, QUERÉTARO	Pdte. Adolfo López Mateos	430	\$16,250
COLÓN, QUERÉTARO	Gral. José Siurob Ramírez	40	\$16,250
HUEJOTZINGO, PUEBLA	Centro de Educación Primaria	200	\$16,250
HUEMANTLA, TLAXCALA	30 de Agosto	45	\$16,250
CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA	Othón Martínez Lara	400	\$16,250
SAN BLAS, ESTADO DE MÉXICO	Prof. Faustino Arciniega Morales	70	\$9,200
SAN BLAS, ESTADO DE MÉXICO	Pdte. Adolfo López Mateos	30	\$8,200

# LUDOTECA

En alianza con Fondo Unido México, durante mayo comenzamos con el equipamiento de una Ludoteca en Silao, dentro del jardín de niños Erasmo Castellanos Quinto, ubicado a 10 minutos de nuestras oficinas en esta localidad, que dará servicio no solo a la escuela, sino también a la comunidad.

El objetivo de este espacio de aprendizaje es promover el desarrollo cognitivo, psicomotor y afectivo social de la primera infancia a través de espacios para el juego libre. Las madres de familia son las principales promotoras y responsables.

La inversión para el proyecto fue de US \$7,700 y se espera que esté listo en mayo de 2018 para beneficiar a más de 99 alumnos, tres docentes y seis madres de familia.







## CONSTRUYENDO

En conjunto con Construyendo, tres de nuestros contratistas -Seica, Copachisa y Fortius- sumando en total 148 colaboradores voluntarios, construimos tres viviendas, un aula y un baño en beneficio de tres familias y alrededor de 40 personas de la comunidad de San Andrés Cuexcontitlán, Estado de México.

Para cada una de las casas invertimos \$117,500 pesos, mientras que para el aula y el baño la inversión fue de \$234,000 pesos. Todas las viviendas se equiparon con tinaco, instalación eléctrica y muebles de baño.

## CHILDFUND: TEORÍA DE CAMBIO

Trabajamos en conjunto con Childfund y Nestlé para transformar la vida de 50 niños, de entre 3 y 15 años de edad, de cuatro comunidades en Tlacotepec, Puebla con programas enfocados en educación y protección para la niñez.

Invertimos US \$10,600 para llevar a cabo las tres etapas de vida que conforman el proyecto Teoría de Cambio, en donde cada una cuenta con un portafolio de programas enfocados en:

- 1 INFANTES SALUDABLES Y SEGUROS:**  
Creciendo contigo y Vigilancia nutricional.
- 2 NIÑOS Y NIÑAS EDUCADOS Y SEGUROS:**  
Mi cuerpo y yo, Crecer sin violencia, Habilidades tecnológicas, Lectura y Vigilancia nutricional.
- 3 JÓVENES CON HABILIDADES E INVOLUCRADOS:**  
Mi cuerpo y yo, Crecer sin violencia, Bachillerato en línea, Rendición de cuentas amigable y Vigilancia nutricional.







## VESTA CHALLENGE

Tal y como lo hemos hecho en años anteriores, promovemos hábitos deportivos y una sana convivencia entre nuestros colaboradores y sus familias a través del evento de ciclismo VESTA Challenge.

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

Este año contamos con la participación de 81 ciclistas e invertimos US \$11,000 que permitieron beneficiar a cinco niños.

## BAJA CHALLENGE 2017: TIJUANA

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida de nueve integrantes de una familia de escasos recursos y fomentando nuestras actividades de voluntariado entre nuestro equipo de Tijuana, construimos una vivienda básica con el promotor WareMalcomb y nuestro contratista Seica. El proyecto tuvo una inversión de US \$5,500.







## PATROCINIOS

Como cada año, a través de la iniciativa **Por un Mundo lleno de Color**, impulsamos el arte y la cultura en Tijuana invitando a cinco pintores mexicanos del estado de Baja California a pintar cinco subestaciones dentro del VESTA Park Tijuana III. Para este proyecto invertimos US \$5,000.

Por otro lado, por primera vez apoyamos con un patrocinio a la **Fundación Diana Miriam Hayton Sánchez, A.C.** que contribuye al desarrollo integral de mujeres que han sufrido violencia intrafamiliar. El patrocinio de US \$2,000 fue para una carrera ciclista en Rosarito.

## SISMOS

Este año, a raíz del sismo del 7 de septiembre que sacudió varios estados de la República Mexicana, recaudamos entre nuestros colaboradores y donamos \$23,338 pesos en efectivo y más de 900 víveres para los damnificados de Oaxaca y Chiapas a través de la Cruz Roja Mexicana.

Días después, cuando otro sismo volvió a azotar a nuestro país el 19 de septiembre, apoyamos en conjunto con algunos de nuestros contratistas en la remoción de escombros en Huaquechula, Metepec y Tianguismanalco en Puebla. Donamos mil cobijas y cobertores al Gobierno Municipal de Huejotzingo, Puebla y US \$50,000 a Fundación Carlos Slim para apoyar a comunidades damnificadas en Estado de México, Puebla y Morelos.

El compromiso de VESTA con la sustentabilidad del negocio en todos los sentidos nos ha permitido obtener calificaciones que nos colocan como líderes de la industria inmobiliaria en el **Índice IPC Sustentable de la Bolsa Mexicana de Valores:**

2015: 8.35/10

2016: 8.95/10

2017: 9.03/10





# AMBIENTAL

## CULTURA SUSTENTABLE

Sumamos esfuerzos con contratistas y proveedores para que el impacto ambiental que generamos en la construcción de nuestros inmuebles, incluso desde su planeación, sea el menor posible. Asimismo, promovemos una cultura de cuidado y preservación del medio ambiente al interior de VESTA y con todos nuestros grupos de interés.

En 2017 comenzamos a sentar las bases para gestionar nuestro negocio de manera más sustentable. Primero revisamos y reestructuramos nuestra **Política de Responsabilidad Social y Sustentabilidad**, para la cual tomamos en cuenta los resultados del ejercicio de materialidad que llevamos a cabo a finales del año; los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Pacto Global, ambos de las Naciones Unidas; los lineamientos del *Global Reporting Initiative* y el Código de Ética de la OCDE.

Posteriormente, comenzamos a homologar la forma en que medimos y reportamos los consumos de energía y agua, al igual que la generación de residuos y emisiones de cada activo de nuestro portafolio.

La recolección de datos tanto en espacios comunes como en áreas rentadas es el primer paso para poder detectar buenas prácticas, oportunidades y riesgos, por lo que este proyecto de diagnóstico y homologación de prácticas ambientales que comenzó en 2017 será fortalecido durante 2018 para contar con información clara y consistente para todos los parques, considerando el crecimiento orgánico que estamos experimentando.

Esto nos ayudará a establecer iniciativas de ahorro y de mejora, lo cual permitirá disminuir costos operativos de nuestros arrendatarios, evitar riesgos y agregar valor para nuestros inversionistas y grupos de interés.



# GESTIÓN DE MATERIALES

GRI: 302-5, CRE8

La construcción de nuestros desarrollos la llevan a cabo subcontratistas con base en las especificaciones planteadas en el **Manual de Construcción Sustentable de VESTA**.

Este manual, diseñado en 2012 en conjunto con un socio estratégico y siguiendo los estándares reconocidos internacionalmente en materia de construcción sustentable\*, establece cinco puntos esenciales en materia ambiental que deben ser tomados en cuenta por nuestros proveedores y contratistas al momento de construir cualquier desarrollo:

## 1

### SITIOS SUSTENTABLES

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

## 2

### EFICIENCIA EN AGUA

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

## 3

### ENERGÍA Y ATMÓSFERA

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

## 4

### MATERIALES Y RECURSOS

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

## 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.

\* Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) e International Green Construction Code (IGCC).



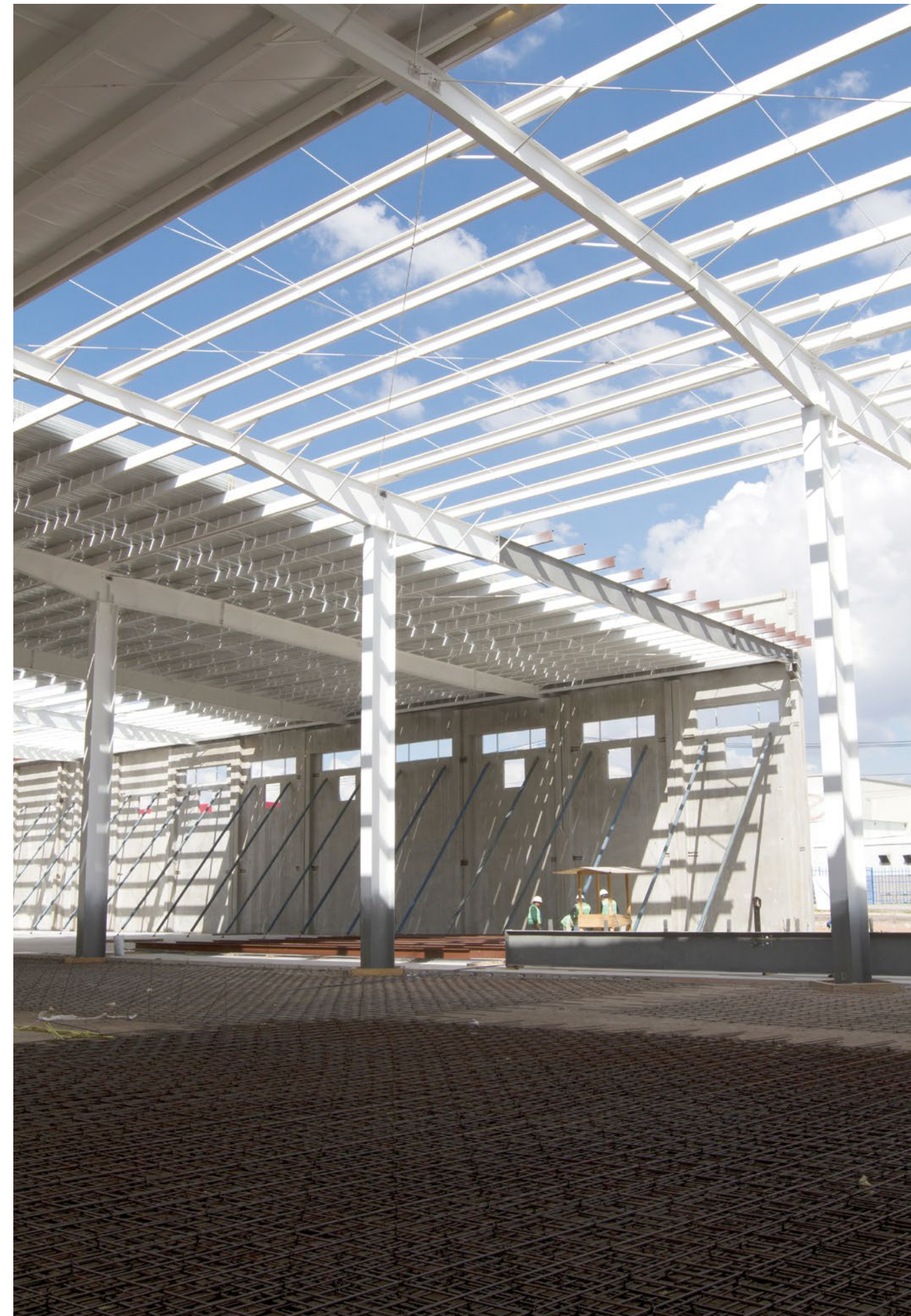
En VESTA no tenemos el control de las actividades o de los consumos de nuestros inquilinos, sin embargo, promovemos la aplicación de mejores prácticas, así como la instalación de herramientas tecnológicas para que el aprovechamiento de los espacios sea eficiente, saludable para las personas, en equilibrio con el medio ambiente y sobre todo, rentable.

Por otro lado, contribuimos a la creación de espacios que sean sustentables no solo en el uso de materiales al momento de su construcción, sino también en su operación y mantenimiento. Esto lo hacemos a través de la certificación LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

Para algunos de nuestros inmuebles, como los *Build to Suit* (BTS), desde la etapa de negociación con los futuros clientes ofrecemos la preparación para que la construcción pueda contar con esta certificación.

Al cierre de 2017, **6.31% de nuestra superficie bruta arrendable (SBA)** cuenta con certificación LEED.

INSTALACIONES CERTIFICADAS LEED AL CIERRE DE 2017		
PROYECTO	NIVEL DE CERTIFICACIÓN	SBA M <sup>2</sup>
Bombardier J85	LEED	17,064
Bombardier MA2	LEED <i>Silver</i>	21,207
TPI Juárez	LEED <i>Silver</i>	30,658
BRP Querétaro	LEED <i>Silver</i>	49,866
BRP Juárez	LEED	37,812
<b>TOTAL</b>		<b>156,607</b>
<b>TOTAL PORTAFOLIO</b>		<b>2,480,000</b>
<b>% LEED</b>		<b>6.31%</b>





# GESTIÓN ENERGÉTICA

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

El principal consumo energético de nuestros parques industriales proviene de las actividades de nuestros inquilinos, de las cuales VESTA no tiene control directo. Sin embargo, es importante destacar que desde el diseño de estos inmuebles promovemos el uso de tecnologías eco-eficientes, tanto al interior de las instalaciones como en las áreas comunes, a fin de que en conjunto el consumo de energía sea menor.

Los consumos que a continuación se reportan corresponden únicamente al ámbito de acción de VESTA, es decir, a la operación de áreas comunes y de las oficinas corporativas ubicadas en los diferentes parques:

CONSUMO DIRECTO DE ENERGÍA					
2015		2016		2017	
kWh	GJ	kWh	GJ	kWh	GJ
439,373	1,581.77	287,649	1,035.54	376,701	1,356.12

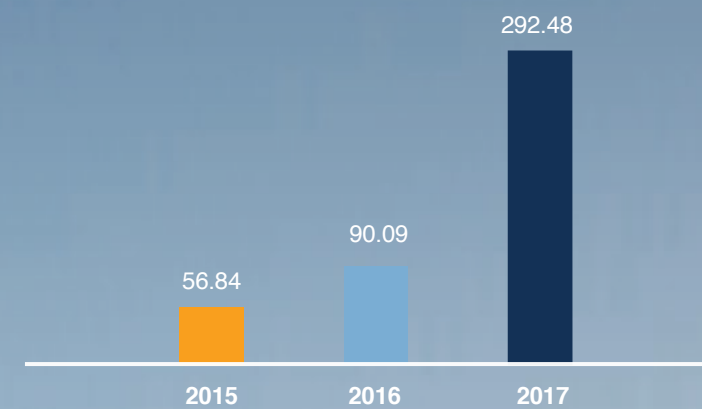
INTENSIDAD ENERGÉTICA			
	2015	2016	2017
kWh por m <sup>2</sup>	0.24	0.14	0.15

1,862,981 m<sup>2</sup> en 2015; 2,100,000 m<sup>2</sup> en 2016; y 2,480,000 m<sup>2</sup> en 2017.

Como parte del esfuerzo que estamos haciendo por medir y reportar información homologada, por primera vez presentamos nuestro consumo de combustibles para las operaciones de Ciudad Juárez, Puebla, Tlaxcala, Toluca, Querétaro y Baja California, el cual fue de 607.98 GJ.

Fomentamos el uso de energía proveniente de fuentes renovables como la solar. En este sentido, contamos con 292.48 kWh de capacidad fotovoltaica instalada en los parques de Aguascalientes, Ciudad Juárez, Querétaro, Silao, Toluca y Tlaxcala.

## CAPACIDAD FOTOVOLTAICA INSTALADA en naves y parques industriales por año (kWh)





# GESTIÓN DEL AGUA

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

El agua no es un insumo esencial para nuestro negocio, sin embargo, reconocemos su importancia y la necesidad urgente de utilizarla de forma eficiente, al igual que de reducir nuestro consumo y el de nuestros arrendatarios.

El agua que utilizamos en los inmuebles, principalmente para riego de las áreas comunes, en su mayoría proviene de la extracción de pozos de agua subterránea, los cuales cuentan con las concesiones y permisos correspondientes por parte de las autoridades locales; el resto proviene del suministro municipal.

Nuestro **consumo de agua** en 2017 fue de **118,110 m<sup>3</sup>**.

Las aguas residuales que generamos provienen de las áreas de servicios y son enviadas a plantas de tratamiento de aguas residuales de los mismos parques, disminuyendo la afectación a cuerpos de agua. El agua tratada cuenta con la calidad permitida bajo las Normas Oficiales Mexicanas para ser vertida al drenaje y bienes nacionales.

En 2017 no recibimos quejas o reclamaciones sobre derrames o afectaciones por estas actividades.

# GESTIÓN DE EMISIONES

GRI: 103-1, 103-2, 103-3, 305-2

Las emisiones directas que generamos en VESTA se derivan del consumo de energía eléctrica que necesitamos para operar en las oficinas corporativas, así como en las áreas comunes dentro de los parques.

EMISIONES ALCANCE 2 (TONELADAS DE CO <sub>2</sub> e)	
2015	148
2016	131
2017	172

Derivadas del consumo directo de energía eléctrica utilizando el factor de emisión para 2017 es 0.458 ton CO<sub>2</sub>/MWh.

# RESIDUOS

GRI: CRE5, 103-1, 103-2, 103-3, 307-1

Debido a la naturaleza de nuestro negocio, los principales residuos que generamos provienen del mantenimiento de los parques y de las oficinas corporativas, todos son residuos no peligrosos y son tratados por una empresa externa certificada.

Durante 2017 no recibimos ninguna multa, sanción o reclamaciones por incumplimiento ambiental en materia de residuos, tampoco tuvimos que remediar ningún suelo o tierra como resultado de nuestras actividades.





# ANÁLISIS FINANCIERO Y BURSÁTIL

## INGRESOS

### INGRESOS POR RENTAS

Los ingresos por arrendamiento al cierre del 31 de diciembre de 2017 fueron de US \$ 109.4 millones, comparado con US \$ 90.5 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016, lo cual representa un incremento de US \$ 18.9 millones o de un 20.9%. El aumento en ingresos por arrendamiento se debe principalmente a:

- Un incremento de 22.8% por nuevos contratos en espacios nuevos o espacios que habían estado desocupados durante 2016 y estuvieron ocupados durante 2017;
- Un incremento de 1.8% en ingresos por renta que resultaron de ajustes a la renta por inflación tal como se prevé en los contratos de arrendamiento. La mayoría de nuestros contratos de arrendamiento incluyen una disposición, por virtud de la cual, las rentas se ajustan automáticamente en forma anual para reflejar los cambios en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos, si los pagos de renta están denominados en dólares, o en el INPC de México si los pagos de renta están denominados en pesos.

Estos aumentos fueron parcialmente compensados por:

- Una disminución de US \$2.11 millones o de 2.3% en los ingresos por arrendamiento, derivada de los contratos que expiraron en 2016 y que no fueron renovados en 2017. Una disminución de US \$1.0 millones o de 1.1%, en los ingresos por arrendamiento de aquellos contratos donde para conservar al cliente se redujo el precio de la renta por metro cuadrado al momento de la renovación.
- Un decremento del 0.2% debido a los efectos de conversión de moneda de aquellas rentas denominadas en pesos;
- Un decremento de 0.1%, en los gastos relacionados con pagos que hicimos a nombre de nuestros clientes, y que posteriormente nos han sido reembolsados por ellos y que se consideran como ingresos por arrendamiento.

## COSTOS DE OPERACIÓN

Nuestro costo de operación de las propiedades para el periodo del 31 de diciembre de 2017 fue de US \$ 5.00 millones, comparado con US \$ 4.38 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016, el cual representa un incremento de US \$ 0.61 o del 14.1%.

De este incremento, US \$ 0.72 millones, están relacionados con la cuenta de costo de operación directo sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos por arrendamiento. Durante 2017 este costo fue de US \$ 4.11 millones, mientras que en el 2016 ascendió a US \$ 3.38 millones.

### Este cambio se atribuye principalmente a:

- Un aumento de US \$ 0.19 millones o de un 17.9%, en los impuestos a la propiedad, los cuales fueron US \$ 1.29 millones en el 2017 y US \$ 1.09 millones en el 2016;
- Un aumento de US \$ 0.13 millones o de un 16.8%, en los costos por mantenimiento. Los costos por mantenimiento fueron de US \$ 0.87 millones y US \$ 0.75 millones en 2017 y 2016, respectivamente;
- Un aumento de US \$ 0.06 millones o de un 21.1% en los seguros de las propiedades de inversión; durante el 2016 el seguro pagado fue de US \$ 0.30 millones y de US \$ 0.37 millones durante el 2017;
- Un aumento de US \$ 0.17 millones, o de un 100% en la provisión estructural de mantenimiento. Esta provisión no se realizó durante 2016.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y las cuales no generaron ingresos por arrendamiento disminuyeron en US \$ 0.11 millones. Este decremento se explica principalmente por una mayor ocupación en las naves, resultando en menores costos:

- Los impuestos disminuyeron US \$ 0.03 millones. Los impuestos pagados en 2016 fueron US \$ 0.29 millones comparados con US \$ 0.27 millones pagados en 2017;
- Decremento de US \$ 0.05 millones sobre los gastos de mantenimiento;
- Y un decremento por US \$ 0.03 millones en otros gastos.



## GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al cierre del 31 de diciembre de 2017 fueron de US \$ 13.91 millones, comparados con US \$ 11.24 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016, los cuales representan un aumento de US \$ 2.68 millones o el 23.8%.

El incremento se debe principalmente a los costos de incorporación del equipo de administración de la empresa.

- Durante el 2016 se registró un aumento de US \$ 1.56 millones o del 25.2%, con relación al 2016, debido a gastos relacionados con los sueldos y gastos de administración del personal.
- Un aumento de US \$ 0.19 millones o del 16.9% en gastos de mercadotecnia.
- Un aumento de US \$ 0.02 millones o del 15.4% en gastos indirectos de emisión.

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

De acuerdo con el rendimiento del precio de la acción para la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, bajo la VESTA Visión 20/20 se concedieron acciones. Se reconoció un gasto basado en acciones de US \$ 1.48 millones y de US \$ 0.86 millones, respectivamente. Este gasto se calcula como el valor razonable a la fecha de la concesión de los premios que se determina utilizando un modelo de Monte Carlo, que toma en cuenta la probabilidad del rendimiento de las acciones de la compañía. El plan de incentivos a largo plazo no representa una salida de efectivo y no afecta el EBITDA. Para obtener mayor información leer la Nota 16 de los Estados Financieros.

## DEPRECIACIÓN

Los gastos por depreciación al cierre del 31 de diciembre de 2017 fueron de US \$ 0.36 millones, comparado con US \$ 0.32 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016.

## OTROS INGRESOS Y GASTOS

Los otros ingresos y gastos en los doce meses del año aumentaron a un ingreso de US \$ 67.40 millones en 2017, en comparación con un ingreso de US \$ 25.50 millones del mismo periodo el año anterior. El aumento se debe principalmente a un incremento por US \$ 17.05 millones en la ganancia en revaluación de propiedades de inversión que ascendió a US \$ 84.06 millones en comparación con US \$ 67.00 millones del año anterior; el avalúo que fue hecho al 31 de diciembre de 2017 y refleja las condiciones de mercado de bienes raíces observada a esta fecha.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de,			Cifras en pesos para fines informativos		
	2017	2016	2015	2017	2016	2015
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS</b>	(miles de dólares)			(miles de pesos)		
Ingreso por intereses	55.17	3,368.38	6,138.65	1,044.40	62,842.89	97,325.87
Otros ingresos (gastos)	449.19	722.44	639.64	8,503.31	13,478.33	10,141.19
Costo de transacción de la emisión de deuda	(395.56)	(947.88)	-	(7,488.01)	(17,684.22)	-
Gastos por intereses	(19,668.27)	(19,862.67)	(23,373.26)	(372,324.36)	(370,571.93)	(370,573.62)
Pérdida cambiaria	2,897.26	(24,781.51)	(45,820.68)	54,845.64	(462,341.12)	(726,468.51)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	84,058.11	67,004.61	31,444.06	1,591,236.74	1,250,084.93	498,532.96
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>67,395.89</b>	<b>25,503.38</b>	<b>(30,971.59)</b>	<b>1,275,817.71</b>	<b>475,808.87</b>	<b>(491,042.11)</b>

Los ingresos por intereses disminuyeron en US \$ 3.31 millones durante el año 2017 pasando de US \$ 3.37 millones en 2016 a US \$ 0.06 millones en 2017. Esta disminución es un resultado de los intereses provenientes de la inversión de los recursos de las ofertas públicas realizadas, los cuales están siendo invertidos en valores gubernamentales de corto plazo. La empresa sigue invirtiendo en el desarrollo de nuevas propiedades por lo cual disminuyó la caja año con año.

La ganancia cambiaria en 2017 fue de US \$ 2.90 millones comparada con una pérdida en 2016 de US \$ 24.78 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, y el saldo en pesos de los recursos de la oferta pública inicial que mantiene CIV.

El costo de transacción de la emisión de deuda disminuyó 53% o US \$ 0.55 millones durante 2017. La disminución se explica por que en junio de 2016 se refinanció la deuda que se tenía con Blackstone mientras que en 2017 se realizaron menores transacciones de deuda.

Las ganancias derivadas de la revaluación de las propiedades generadoras de ingresos para el 31 de diciembre de 2017 aumentaron en US\$ 17.05 millones, comparado con el 2016.



## UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

Debido a las razones previamente descritas, nuestra utilidad antes de impuestos al cierre del 31 de diciembre de 2017 fue de US\$ 157.56 millones, que se compara con una ganancia de US \$ 100.08 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016.

### IMPUESTOS A LA UTILIDAD

El gasto por impuestos a la utilidad al cierre del 31 de diciembre de 2017 resultó en un gasto de US \$ 31.53 millones comparado con un gasto de US \$ 55.00 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016. Esto se explica principalmente por los efectos del impuesto diferido que fue de US \$ 16.39 millones.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: (i) el efecto de la variación del tipo de cambio al cierre del año que se utiliza para convertir los activos en nuestro balance de pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar) a dólares americanos, (ii) a un beneficio que resulta del impacto de la inflación en la base de impuestos de nuestros activos (incluyendo las propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales netas por amortizar), de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y (iii) a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los activos para efectos de los impuestos permanece en su costo histórico y luego se deprecia.

## UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO

Por las razones descritas anteriormente, la ganancia al cierre del 31 de diciembre de 2017 fue de US \$ 126.03 millones, que se compara con una ganancia de US \$ 45.08 millones al cierre del 31 de diciembre de 2016.

### UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL DEL AÑO

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

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

Durante 2017 se contrataron instrumentos financieros derivados, los cuales resultaron en una ganancia de US \$ 0.58 millones al cierre de diciembre 2017.

Por lo tanto la utilidad integral para el año 2017 fue de US \$ 127.53 millones comparada con una ganancia de US \$ 24.22 millones en el 2016.

## FLUJO DE EFECTIVO

La tabla siguiente muestra la generación y uso de efectivo al cierre del 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

	Ejercicio terminado el 31 de diciembre de		
	2015	2016	2017
	(miles de dólares)		
Flujo de efectivo de actividades operativas	82,164.53	68,276.85	68,688.82
Flujo de efectivo de actividades de inversión	-196,480.01	23,383.16	-266,503.09
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento	158,705.54	-64,749.77	215,520.09
Efectos de variaciones en el tipo de cambio	-4,109.10	-3,896.54	61.77
<b>Flujo de efectivo neto (utilizado) generado</b>	<b>40,280.96</b>	<b>23,013.70</b>	<b>17,767.59</b>

### FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS

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

El flujo de efectivo de actividades de operación fue de US \$ 82.16 millones, de US \$ 68.27 millones, y de US \$ 68.68 millones en el 2017, 2016 y 2015, respectivamente. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2017 se vio afectado principalmente por el incremento en los impuestos a recuperar por un total US \$ 14.32 millones. El flujo de 2016 se vio afectado principalmente por el incremento en los impuestos a recuperar por un total US \$ 6.15 millones. El flujo de efectivo generado por las actividades operativas en el 2015 se vio afectado principalmente por la disminución en las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos por US \$ 3.36 millones.

### FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

El flujo de actividades de inversión fue un gasto de recursos por US \$ 196.48 millones, una generación de US \$ 23.38 millones y un uso de US \$ 266.50 millones al 31 de diciembre del 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

Durante el 2017, las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción de nuevos edificios en la zona del Bajío, Norte y del Centro y en la adquisición de propiedades en la zona de Tijuana. Las inversiones totales pagadas en el periodo ascendieron a US \$ 196.2 millones durante 2017, US \$ 157.44 millones y US \$ 116.67 millones durante el 2016 y 2015 respectivamente.



## FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

El flujo de efectivo de las actividades de financiamiento en 2017, 2016 y 2015 fue una generación de US \$ 158.71 millones, un uso de US \$ 64.75 millones y una generación de US \$ 215.52 millones, respectivamente. La emisión de 124.27 millones de acciones, en 2015, permitió a VESTA agregar US \$ 224.06 millones a su capital.

### DEUDA

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

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

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de la deuda fue de US \$ 340.87 millones. De estos, el 100% representa deuda a largo plazo. El total de la deuda está garantizada con 53 de nuestras propiedades de inversión así como con los cobros derivados de la renta de las mismas. Al cierre del 31 de diciembre de 2016, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares.

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

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de la deuda fue de US \$ 344.76 millones. De estos, US \$ 298.07 millones o el 86.5%, representan el principal de la deuda a corto plazo, mientras que los US \$ 46.70 millones o el 13.5% restante, representan deuda a largo plazo.

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

FECHA DE INICIO	MONTO ORIGINAL	TASA DE INTERÉS ANUAL	AMORTIZACIÓN MENSUAL	VENCIMIENTO	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Jul-16	\$150,000,000	Tasa Variable(1)	(1)	Jul-21	\$150,000,000	\$150,000,000	
Jul-16	150,000,000	4.55%	(2)	Aug-26	150,000,000	150,000,000	
Apr-15	47,500,000	4.35%	(3)	Apr-22	47,500,000	47,500,000	47,500,000
Sep-17	65,000,000	5.03%	(5)	Sep-24	65,000,000		
Sep-17	60,000,000	5.31%	(5)	Sep-27	60,000,000		
Nov-17	118,000,000	4.75%	(4)	Dec-27	118,000,000		
Sep-03				Aug-16			4,990,210
Apr-05				Aug-16			1,393,073
Aug-05				Aug-16			4,437,481
Aug-05				Aug-16			10,247,179
Nov-05				Aug-16			21,237,473
Mar-06				Aug-16			7,767,320
Jul-06				Aug-16			47,256,946
Jul-06				Aug-16			10,609,960
Sep-06				Aug-16			8,961,734
Oct-06				Aug-16			6,887,259
Nov-06				Aug-16			8,006,030
Nov-06				Aug-16			11,343,196
May-07				Aug-16			5,475,496
Sep-07				Aug-16			6,905,008
Apr-08				Aug-16			28,271,033
Apr-08				Aug-16			1,437,785
April 2008 *				Aug-16			11,718,557
Aug-08				Aug-16			4,570,012
Aug-08				Aug-16			5,431,327
Apr-09				Aug-16			16,167,177
Dec-09				Aug-16			24,171,582
Jul-12				Aug-16			16,778,331
Jul-12				Aug-16			24,392,657
Jul-12				Aug-16			4,364,210
Mar-13				Aug-16			5,248,924
<b>TOTAL DEUDA</b>					<b>590,500,000</b>	<b>347,500,000</b>	<b>345,569,960</b>
Menos porción circulante					0	0	-298,069,960
<b>TOTAL DEUDA LARGO PLAZO</b>					<b>590,500,000</b>	<b>347,500,000</b>	<b>47,500,000</b>
Menos: Costos directos de emisión					-8,505,121	-6,628,583	-810,951
Deuda neta largo plazo con MetLife					581,994,879	340,871,417	46,689,049
<b>TOTAL DEUDA LARGO PLAZO</b>					<b>581,994,879</b>	<b>340,871,417</b>	<b>46,689,049</b>

(1) Crédito Sindicado de cinco años, el interés se paga trimestralmente y se calcula utilizando LIBOR más un margen. El margen varía dependiendo del nivel de apalancamiento de la empresa. Actualmente se aplica un margen de 200 puntos base.

(2) Crédito a 10 años con Metlife, el interés de este crédito se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija de 4.55%.

(3) El 9 de marzo de 2015, la Compañía firmó un crédito a 7 años con Metlife, el interés en este crédito se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija de 4.35%.

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

(5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B, no se encuentran garantías con propiedades de la Compañía.

\* Estos documentos por pagar tienen amortización semestral.



## CONTRATO BONO PRIVADO

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

## CONTRATO DE CRÉDITO CON SINDICATO DE BANCOS

Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London Interbank Offered Rate, por sus siglas 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 duante 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% del margen aplicable, se 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. A la fecha la tasa variable se ha fijado utilizando un instrumento financiero derivado.

## CONTRATO DE CRÉDITO CON METLIFE

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

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

El contrato de crédito obliga a mantener ciertas razones financieras: (i) entregar información financiera periódica y reportes respecto de los flujos de los arrendamientos a MetLife, (ii) someter nuevos, cambios o terminaciones a los contratos de arrendamientos sin el previo aviso de MetLife, (iii) mantener los inmuebles en buenas condiciones y hacer que los arrendatarios también lo hagan, (iv) permitir a MetLife que realice auditorías ambientales en nuestras propiedades, y (v) mantener pólizas de seguro válidas y comprensivas para las propiedades.

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

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

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

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

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

## EVENTOS RELEVANTES

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

### 2017

Durante el cuarto trimestre del año, la Compañía adquirió un portafolio de 1.3 millones de pies cuadrados por una inversión total de US \$ 73.4 millones incluyendo gastos de cierre. La Compañía también firmó un contrato de crédito garantizado por US \$ 118 millones con MetLife con un vencimiento a noviembre 2027.



Y anunció la guía para el año 2018, esperando crecer sus ingresos entre 18% y 20% con un margen de ingreso operativo (NOI) por arriba de 95% y un margen UAFIDA de 83%, manteniendo el enfoque en su récord de excelencia operacional.

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

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

- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual USD Capital LLC
- Casa de Bolsa Credit Suisse S.A. de C.V.
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Financiero Interacciones S.A. de C.V.
- HSBC México S.A. de C.V.
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Merrill Lynch Mexico, S.A. de C.V.
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
- UBS Casa de Bolsa S.A.

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

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, e Informe de los auditores independientes del 13 de febrero de 2018



### Contenido

Informe de los auditores independientes	116
Estados consolidados de situación financiera	120
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	121
Estados consolidados de cambios en el capital contable	122
Estados consolidados de flujos de efectivo	124
Notas a los estados financieros consolidados	125



# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S. A. B. DE C.V.

(En dólares americanos)

## OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la Entidad), que comprenden los estados consolidados de la situación financiera al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, 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 todos los aspectos importantes de la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados de dichos años, con base en las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés).

## FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

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

## CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellos temas que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas dentro del contexto de nuestra auditoría en su conjunto y en la elaboración de nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados, sin hacerlo de forma separada a estos temas. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son aquellas que se deben comunicar en nuestro informe.

## PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión son aquellas que se utilizan para obtener rentas y/o para obtener plusvalía de las mismas (incluyendo las propiedades en proceso de construcción). La Entidad valúa las propiedades de inversión a un valor razonable y las ganancias y pérdidas derivadas de cambios en dicho valor, se incluyen en el resultado del período en que se generan. La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión mediante técnicas complejas de valuación como lo son el enfoque de flujos de efectivo descontados, costo de reposición y de tasa de capitalización de mercado, las cuales contienen supuestos no observables directamente en el mercado que requieren un alto grado de juicio, tales como tasas de descuento, ingresos operativos netos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Para llevar a cabo lo anterior, involucramos a nuestros especialistas internos para probar el valor razonable.

Como resultado, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron: i) probar los controles internos de la Entidad que estaban relacionados con la aprobación de la construcción de nuevas propiedades de inversión, así como los desembolsos de efectivo de dichas construcciones, ii) realizar pruebas detalladas de las nuevas propiedades de inversión durante el año; iii) realizar inspecciones físicas de algunas de las propiedades de inversión de la Entidad; iv) utilizamos el trabajo de nuestro experto interno en valuación para corroborar el valor razonable determinado por el experto de la Entidad de una muestra de sus propiedades de inversión; v) realizar una prueba analítica del valor razonable de las propiedades de inversión. Nuestros procedimientos también incluyeron la revisión de los documentos y políticas contables utilizadas para el reconocimiento de propiedades de inversión que se incluyen en la Nota 8 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 cual 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 es distinta a los estados financieros consolidados y se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de entrega de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información, por lo que nosotros no expresamos ni expresaremos, alguna forma de seguridad sobre ella.

Sin embargo, nuestra responsabilidad es leer dicha información, considerar si es inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría realizada, o en dado caso si pareciera tener 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 de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para preparar los estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a un fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con su funcionamiento y utilizando su principio contable, siempre y cuando la administración no tenga intención de liquidar la Entidad o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa posible.

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



## RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR DURANTE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Nuestro objetivo es garantizar que los estados financieros consolidados estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y así emitir un informe de auditoría con nuestra opinión. A pesar del alto nivel de seguridad, no se puede garantizar que una auditoría realizada con base en las NIA, siempre detecte un error material. Dichas fallas se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden no influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados. El proceso de auditoría realizado con base en las NIA, se lleva a cabo bajo diversos parámetros profesionales de la mano:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de que suceda algún tipo de incorrección material de los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o por error; para ello diseñamos y aplicamos ciertos procedimientos para responder a dichos riesgos, y obtener evidencia suficiente para proporcionar las bases de 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 información sobre los controles internos más relevantes para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que resulten ser los más adecuados a las circunstancias y no con el objetivo de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos las políticas contables aplicadas y lo razonable de las estimaciones contables y la información correspondiente presentada por la Administración.
- Concluimos sobre el uso correcto, por parte de la Administración, de la norma contable de la empresa en funcionamiento y con base en la evidencia obtenida durante la auditoría, se establece si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas relevantes sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. En caso de que se establezca la existencia de una incertidumbre material, se procederá a llamar la atención en nuestro informe de auditoría o, si dicha información no está correctamente expresada, se dará una opinión modificada. Nuestras conclusiones se realizan con base en la evidencia de la auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, los hechos o condiciones futuras pueden llevar a 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 claro.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad, el alcance y el momento de la implementación de la auditoría y los hallazgos más importantes durante la misma, así como cualquier falla significativa en el control interno.

También les proporcionamos una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos aplicables al tipo de relación y comunicación que se debe de mantener con ellos; en especial, sobre todo aquello que se encuentra relacionado a cuestiones que puedan afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los temas que han sido objeto de comunicarse con los responsables del gobierno de la Entidad, se encuentran los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Éstas se describen en este, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que ésta no se debería comunicar dado que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios del interés público de la misma.

### **Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.**

Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited  
C. P. C. Pedro Luis Castañeda Herrera  
13 de febrero de 2018



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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	2017	2016	2015
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	4	\$ 91,001,709	\$ 50,720,751	\$ 27,745,055
Activos financieros con fines de negociación	5	677,828	613,015	203,563,025
Impuestos por recuperar	6	26,678,697	21,794,481	20,822,580
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	7	5,221,517	7,028,975	4,148,109
Pagos anticipados		369,675	37,191	505,450
Depósitos en garantía		-	-	2,750,579
Total del activo circulante		123,949,426	80,194,413	259,534,798
<b>Activo no circulante:</b>				
Propiedades de inversión	8	1,701,006,371	1,415,714,762	1,214,930,005
Equipo de oficina - Neto		1,868,778	1,965,192	1,842,468
Instrumentos financieros derivados	14.8	827,251	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		4,440,163	2,920,475	1,210,131
Total del activo no circulante		1,708,142,563	1,420,600,429	1,217,982,604
Total activos		\$ 1,832,091,989	\$ 1,500,794,842	\$ 1,477,517,402

## PASIVO Y CAPITAL CONTABLE

<b>Pasivo circulante:</b>				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	9	\$ -	\$ -	\$ 298,069,960
Intereses por pagar		3,772,187	1,609,233	3,202,040
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		4,082,166	1,795,748	1,409,555
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		344,599	550,557	314,896
Gastos acumulados		3,821,201	1,981,263	1,698,410
Total del pasivo circulante		12,020,153	5,936,801	304,694,861
<b>Pasivo a largo plazo:</b>				
Deuda a largo plazo	9	581,994,879	340,871,417	46,689,049
Depósitos en garantía recibidos		11,539,472	8,868,661	7,205,978
Impuestos a la utilidad diferidos	13.3	204,205,361	185,733,064	144,140,530
Total del pasivo a largo plazo		797,739,712	535,473,142	198,035,557
Total del pasivo		809,759,865	541,409,943	502,730,418
Contingencias y litigios	17			
<b>Capital contable:</b>				
Capital social	10	439,843,107	450,880,150	455,741,735
Prima en suscripción de acciones		327,270,539	343,037,228	349,557,056
Utilidades retenidas		288,671,405	201,751,251	185,494,148
Reserva de pagos basados en acciones		3,300,560	1,973,372	1,391,080
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(37,332,563)	(38,257,102)	(17,397,035)
Valuación de instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Total del capital contable		1,022,332,124	959,384,899	974,786,984
Total pasivo y capital contable		\$ 1,832,091,989	\$ 1,500,794,842	\$ 1,477,517,402

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En dólares americanos)

	NOTA	2017	2016	2015
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento		\$ 109,427,282	\$ 90,511,822	\$ 78,562,329
<b>Costos de operación de las propiedades:</b>				
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	12.1	(4,106,403)	(3,384,389)	(2,576,520)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	12.1	(886,688)	(992,057)	(953,487)
Utilidad bruta		104,434,191	86,135,376	75,032,322
Gastos de administración	12.2	(13,911,938)	(11,236,676)	(9,832,480)
Depreciación		(356,727)	(322,627)	(188,267)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>				
Ingreso por intereses		55,171	3,368,382	6,138,652
Otros ingresos (gastos)		449,193	722,439	639,637
Costos por emisión de deuda		(395,559)	(947,875)	-
Gasto por intereses		(19,668,274)	(19,862,673)	(23,373,256)
Pérdida cambiaria		2,897,256	(24,781,506)	(45,820,677)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión		84,058,105	67,004,611	31,444,058
Total otros ingresos (gastos)		67,395,892	25,503,378	(30,971,586)
Utilidad antes de impuestos		157,561,418	100,079,451	34,039,989
Impuestos a la utilidad	13.1	(31,531,237)	(54,996,658)	(37,865,161)
Utilidad (pérdida) del año		126,030,181	45,082,793	(3,825,172)
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Ganancias de valor razonable por instrumentos financieros derivados	14.8	579,076	-	-
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - neta		924,539	(20,860,067)	(20,930,806)
		1,503,615	(20,860,067)	(20,930,806)
Utilidad (pérdida) integral del año		\$ 127,533,796	\$ 24,222,726	\$ (24,755,978)
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	11	\$ 0.207	\$ 0.072	\$ (0.006)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS  
EN EL CAPITAL CONTABLEPor los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de Instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 31 de enero de 2015	\$ 370,368,712	\$ 211,869,157	\$ 211,640,460	\$ 323,764	\$ 3,533,771	\$ -	\$ 797,735,864
Incremento de capital	85,749,137	138,310,418	-	-	-	-	224,059,555
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,067,316	-	-	1,067,316
Dividendos decretados	-	-	(22,321,140)	-	-	-	(22,321,140)
Recompra de acciones	(376,114)	(622,519)	-	-	-	-	(998,633)
Pérdida integral del año	-	-	(3,825,172)	-	(20,930,806)	-	(24,755,978)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	455,741,735	349,557,056	185,494,148	1,391,080	(17,397,035)	-	974,786,984
Pagos basados en acciones	-	-	-	860,125	-	-	860,125
Acciones adjudicadas	104,640	173,193	-	(277,833)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(28,825,690)	-	-	-	(28,825,690)
Recompra de acciones	(4,966,225)	(6,693,021)	-	-	-	-	(11,659,246)
Utilidad (pérdida) integral del año	-	-	45,082,793	-	(20,860,067)	-	24,222,726
Saldos al 31 de diciembre de 2016	450,880,150	343,037,228	201,751,251	1,973,372	(38,257,102)	-	959,384,899
Pagos basados en acciones	-	-	-	1,477,158	-	-	1,477,158
Acciones adjudicadas	58,201	91,769	-	(149,970)	-	-	-
Dividendos decretados	-	-	(39,110,027)	-	-	-	(39,110,027)
Recompra de acciones	(11,095,244)	(15,858,458)	-	-	-	-	(26,953,702)
Utilidad (pérdida) 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

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados



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

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE LOS FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(En dólares americanos)

	2017	2016	2015
<b>Actividades de operación:</b>	\$ 157,561,418	\$ 100,079,451	\$ 34,039,989
Utilidad antes de impuestos			
Ajustes por:			
Depreciación	356,727	322,627	188,267
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(84,058,105)	(67,004,611)	(31,444,058)
Efectos de conversión	(2,897,256)	24,781,506	45,820,677
Ingreso por intereses	(55,171)	(3,368,382)	(6,138,652)
Gasto por intereses	19,668,274	19,862,673	23,373,256
Gasto reconocido por pagos basados en acciones	1,477,158	860,125	1,067,316
<b>Ajustes al Capital de Trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto	1,807,458	(2,880,866)	3,357,117
Impuestos por recuperar	(14,325,040)	(6,147,505)	(1,492,217)
Pagos anticipados	(332,484)	468,259	(58,298)
Depósitos en garantía otorgados	-	-	(379,428)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	3,363,652	(190,045)	736,254
Depósitos en garantía recibidos	-	1,662,683	1,499,869
Gastos acumulados	1,839,939	553,705	62,049
Impuestos a la utilidad pagados	(2,242,043)	(722,775)	(1,943,319)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	82,164,527	68,276,845	68,688,822
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión	(196,210,053)	(157,437,522)	(116,674,635)
Adquisición de equipo de oficina	(260,314)	(716,203)	(1,609,395)
Activos financieros con fines de negociación	(64,813)	178,168,504	(154,357,714)
Intereses cobrados	55,171	3,368,382	6,138,652
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(196,480,009)	23,383,161	(266,503,092)
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Emisión de capital	-	-	224,059,555
Depósitos en garantía pagados	(1,519,688)	(1,672,342)	-
Depósitos en garantía cobrados	2,670,811	2,750,579	-
Intereses pagados	(15,907,052)	(21,455,480)	(23,239,628)
Pago de deuda a largo plazo	-	(298,069,960)	(8,629,108)
Dividendos pagados	(39,110,027)	(28,825,690)	(22,321,140)
Recompra de acciones	(26,953,702)	(11,659,246)	(998,633)
Recursos por emisión de deuda a largo plazo	243,000,000	300,000,000	47,500,000
Costos de emisión de deuda a largo plazo	(3,474,806)	(5,817,632)	(850,951)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	158,705,536	(64,749,771)	215,520,095
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	(4,109,096)	(3,896,537)	61,770
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	40,280,958	23,013,698	17,767,595
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	51,456,063	28,442,365	10,674,770
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 4	\$ 91,737,021	\$ 51,456,063	\$ 28,442,365

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados

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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015  
(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 28 de enero de 2015, la Entidad emitió un total de 124,272,111 acciones, incluyendo la opción de sobreasignación, a través de una oferta pública de acciones en la Bolsa Mexicana de Valores y a través de una oferta privada de acciones en los mercados internacionales bajo la regla 144A de los Estados Unidos de Norteamérica y la Regla "S" bajo el "Securities Act of 1933". El precio de la oferta fue de 27 pesos mexicanos por acción y los recursos recibidos por esta emisión ascendieron a \$224,059,555 neto de gastos directos de emisión, fueron recibidos el 4 de febrero de 2015.

El día 22 de julio de 2016 la Entidad obtuvo un contrato de crédito a cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$150,000,000; los recursos de este préstamo fueron recibidos el mismo día. Estos contratos de crédito también incluyen una línea de crédito revolving de hasta \$100,000,000 que, al 31 de diciembre de 2016, no ha sido usada. El 27 de Julio de 2016, la Entidad contrato una nueva deuda a 10 años con Metropolitana Life Insurance Company ("Metlife") por \$150,000,000. Los recursos de ambos créditos mencionados fueron utilizados por la Entidad para el pago de la deuda a largo plazo con Blackstone.

El 21 de abril de 2017 la Entidad renovó de forma anticipada el contrato de arrendamiento con Nestlé y 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 con el incremento en el valor de la UDI. Estas nuevas condiciones en los contratos de arrendamiento mencionados tuvieron un impacto en el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad ya que éste es calculado a través del enfoque de ingresos como se describe en la Nota 8; dichos impactos fueron reconocidos en este periodo.

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

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

## 2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

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") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1 de enero de 2017.



## Modificaciones a IAS 7: Iniciativa de Revelaciones

La Entidad no ha aplicado estas modificaciones ya que se consideran no materiales para los estados financieros consolidados.

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

IFRS 9	Instrumentos Financieros <sup>1</sup>
IFRS 15	Ingresos de Contratos con Clientes (y las aclaraciones correspondientes) <sup>1</sup>
IFRS 16	Arrendamientos <sup>2</sup>
Modificaciones a la IFRS 2	Clasificación y medición de pagos basados en acciones <sup>1</sup>
Modificaciones a la IAS 40	Transferencia de propiedades de inversión <sup>1</sup>
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones pagadas por anticipado <sup>1</sup>

1 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.

2 En vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

### IFRS 9 Instrumentos Financieros

La IFRS 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La IFRS 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para su baja, y en noviembre de 2014 para incluir nuevos requerimientos generales para contabilidad de coberturas. Otras modificaciones a la IFRS 9 fueron emitidas en julio de 2014 principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas para los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de 'valor razonable a través de otros resultados integrales' ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para algunos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la IFRS 9 se describen a continuación:

- Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la IFRS 9 *Instrumentos Financieros* deben ser posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación, generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante la cobranza de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que dan origen a fechas específicas para pagos únicamente de principal e intereses del monto principal, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las demás inversiones de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo IFRS 9, las entidades pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación ni contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios) en otros resultados integrales, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.
- En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la IFRS 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo sea presentado en otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo que sea reconocido en otros resultados integrales creará o incrementará una discrepancia contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a IAS 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.
- En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 requiere sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar de las pérdidas crediticias incurridas como lo indica la IAS 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca en cada período de reporte las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

- Los requerimientos de contabilidad de cobertura tiene tres mecanismos de contabilidad de coberturas disponibles actualmente en la IAS 39. Conforme a la IFRS 9, se ha introducido una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. En adelante no será requerida la evaluación retrospectiva de la efectividad, y se han introducido requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de la Entidad.

La administración de la Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma.

### IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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

- Paso 1: Identificación del contrato o contratos con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

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

En abril del 2016, el IASB emitió aclaraciones a la IFRS 15 con relación a la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones respecto de "principal" vs "agente", así como guías para el tratamiento de licencias.

La Entidad reconoce los ingresos por alquileres, los contratos de arrendamiento no están dentro del alcance de la NIIF 15, por lo tanto, la administración de la Entidad no anticipa que la aplicación de la NIIF 15 tenga un impacto significativo en los montos informados y las revelaciones hechas en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### IFRS 16 Arrendamientos

IFRS 16 introduce a un modelo integral para la identificación de los contratos de arrendamiento y su tratamiento contable en las posturas del arrendatario y arrendador.

La IFRS 16 Arrendamientos fue publicada en enero de 2016 y sustituye a la IAS 17 Arrendamientos actual, así como las interpretaciones relacionadas cuando ésta entre en vigor.

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

El activo de derecho de uso se calcula inicialmente al costo y posteriormente se mide al costo (con ciertas excepciones) menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, ajustadas para cualquier reevaluación del pasivo por arrendamiento. El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, así como al impacto de las modificaciones de éste, entre otros. Además, la clasificación de los flujos de efectivo también se verá afectada ya que los pagos por arrendamiento operativo según la IAS 17 se presentan como flujos de efectivo operativos; mientras que en el modelo IFRS 16, estos se dividirán en un principal y una porción de intereses que se presentarán como flujo de efectivo de financiamiento y operación respectivamente.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la IFRS 16 sustancialmente lleva adelante los requisitos de contabilidad del arrendador en la IAS 17 y continúa requiriendo que éste clasifique un arrendamiento como operativo o financiero.

Además, la IFRS 16 requiere revelaciones extensas.

Sin embargo, un arrendatario podría elegir contabilizar los pagos de arrendamiento como un gasto en una base de línea recta en el plazo de éste, para contratos con término de 12 meses o menos, los cuales no contengan opciones de compra (esta elección es hecha por clase de activo); y para contratos donde los activos subyacentes tengan un valor que no se considere significativo cuando son nuevos, por ejemplo, equipo de oficina menor o computadoras personales (esta elección podrá hacerse sobre una base individual para cada contrato de arrendamiento).



La IFRS 16 establece distintas opciones para su transición, incluyendo aplicación retrospectiva o retrospectiva modificada donde el periodo comparativo no se reestructura.

La Entidad se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros consolidados por la adopción de esta norma, aunque por la naturaleza de sus operaciones no se esperaría un impacto significativo.

### Modificaciones a la IFRS 2 Clasificación y medición de transacciones por pagos basados en acciones

Las modificaciones aclaran lo siguiente:

1. Al estimar el valor razonable de un pago basado en acciones liquidadas en efectivo, la contabilización de los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad debe seguir el mismo enfoque que para los pagos basados en acciones liquidados con acciones.
2. Cuando la ley o regulación fiscal requiere a una entidad que retenga un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria de éste que luego es remitido a la autoridad fiscal, es decir, el acuerdo de pago basado en acciones tiene una «Liquidación neta», dicho acuerdo debería clasificarse como liquidado en forma de capital en su totalidad, siempre que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como liquidado por capital si no incluía la característica de liquidación neta.
3. La modificación de un pago basado en acciones que cambie la transacción de la liquidación en efectivo a la liquidación de capital debe tenerse en cuenta de la siguiente manera:
  - (i) El pasivo original es dado de baja;
  - (ii) El pago basado en acciones con liquidación de acciones se reconozca a la fecha de modificación del valor razonable del instrumento de patrimonio concedido en la medida en que los servicios hayan sido prestados hasta la fecha de modificación; y
  - (iii) Cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo en la fecha de modificación y el importe reconocido en el patrimonio neto debe ser registrado en resultados inmediatamente.

Las modificaciones entran en vigor para los periodos anuales de información que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Se ejercen disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que ésta no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidadas en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

### Modificaciones a la IAS 40 Transferencias de propiedades de inversión

Enmiendas a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran que una transferencia a, o de, propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir la definición de propiedad de inversión, apoyada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran que situaciones distintas de las enumeradas en la IAS 40 pueden evidenciar un cambio en el uso y que dicho cambio es posible para las propiedades en construcción (es decir, éste no se limita a las propiedades terminadas).

Las enmiendas entran en vigor para los periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones de forma retrospectiva (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones específicas de transición.

La administración de la Entidad no espera que pueda haber algunos impactos como resultado de estas modificaciones.

### IFRIC 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La IFRIC 22 se refiere a cómo determinar la “fecha de la transacción” para determinar el tipo de cambio que se utilizará en el reconocimiento inicial de un activo, un gasto o un ingreso cuando la contraprestación por ese concepto haya sido pagada o recibida por anticipado en moneda extranjera que resultó en el reconocimiento de un activo no monetario o de un pasivo no monetario (por ejemplo, un depósito no reembolsable o un ingreso diferido).

La interpretación específica de la fecha de transacción es aquella en la que la entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario que surge del pago o recibo de la contraprestación anticipada. Si hay varios pagos o recibos por adelantado, la interpretación requiere que una entidad determine la fecha de transacción para cada pago o recibo de la contraprestación anticipada.

La interpretación entra en vigor para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 con la aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar la interpretación de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición a la aplicación prospectiva.

La administración de la Entidad estima que la aplicación de las modificaciones tendrá un impacto en los estados financieros consolidados de la Entidad. Esto se debe a que la Entidad ya contabiliza transacciones que implican el pago o la recepción de una contraprestación anticipada en una moneda extranjera de una manera que sea consistente con las modificaciones.

## 3. Políticas contables significativas

### 3.1 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.

### 3.2 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 sus características, en caso de que los participantes del mercado tomaran 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 esta forma, 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.

### 3.3 Bases de consolidación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Entidad y los de las entidades controladas por ésta (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. 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.

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
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	
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.	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
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

### 3.4 Transacciones en moneda extranjera

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

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el lapso 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 este momento, 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.

### 3.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### 3.6 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos 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.

#### 3.6.1 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros 'a valor razonable con cambios a través de resultados' ("FVTPL", por sus siglas en inglés), inversiones 'conservadas al vencimiento', activos financieros 'disponibles para su venta' ("AFS", por sus siglas en inglés) y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

#### 3.6.2 Activos financieros a FVTPL

Un activo financiero que no sea un activo financiero mantenido con fines de negociación o la contraprestación contingente que sería pagada por un adquirente, como parte de una combinación de negocios, podría ser designado como un activo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con dicha designación se elimina o reduce significativamente una inconsistencia de valuación o reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, el cual se administra y su desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de administración de riesgos e inversión de la Entidad, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la misma base;
- Forma parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos y la IAS 39 permita que la totalidad del contrato híbrido sea designado como de valor razonable con cambios a través de resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo en resultados cualquier utilidad o pérdida que surja de su revaluación. La utilidad o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenido del activo financiero y se incluye en el rubro de 'otros ingresos y gastos'.

La Entidad no tiene ningún activo a FVTPL.

#### 3.6.3 Método de interés efectivo en activos financieros

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

#### 3.6.4 Préstamos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas por pagar con arrendamientos operativos y otros) se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.



### 3.6.5 Baja de un activo financiero

La Entidad deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

### 3.7 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 de 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.

### 3.8 Equipo de oficina

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

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

### 3.9 Efectivo restringido

El efectivo restringido representa efectivo y sus equivalentes 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 12). Estas restricciones son clasificadas de acuerdo con 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 sus equivalentes y el efectivo restringido a largo plazo fue clasificado dentro de los depósitos en garantía realizados.

### 3.10 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 pueda ser valuado confiablemente.

### 3.11 Pasivos financieros

#### 3.11.1 Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("a FVTPL") o como otros pasivos financieros.

#### 3.11.2 Pasivos financieros en FVTPL

Los pasivos financieros se clasifican como a FVTPL cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente que puede ser pagada por una adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) mantenida para negociación, o (iii) se designa como en FVTPL.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha incurrido principalmente con el propósito de recomprarlo en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad administra conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado que no está designado y es efectivo como instrumento de cobertura.

Un pasivo financiero distinto de un pasivo financiero mantenido para negociación o contraprestación contingente que puede ser pagado por una adquirente como parte de una combinación de negocios puede designarse como a FVTPL en el reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su rendimiento se evalúa a valor razonable, de conformidad con la gestión de riesgos o la estrategia de inversión documentada de la Entidad, y la información sobre la agrupación es provisto internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y el IAS 39 permite que todo el contrato combinado sea designado como FVTPL.

Los pasivos financieros a FVTPL se expresan a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida que surja en la nueva medición se reconoce en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 14.

#### 3.11.3 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es aquella que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

#### 3.11.4 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 valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

### 3.12 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.

La PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

### 3.13 Instrumentos financieros derivados

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

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se celebran los contratos de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable al final de cada 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.

### 3.14 Contabilidad de coberturas

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

Al inicio de la cobertura, la Entidad documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, así como los objetivos de la administración de riesgos y su estrategia para emprender diversas transacciones de cobertura. Adicionalmente, al inicio de la cobertura y sobre una base continua, la Entidad documenta si el instrumento 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 parte 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 en 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 en los resultados.

### 3.15 Beneficios a empleados por terminación

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

### 3.16 Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad:

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

El valor razonable 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 período 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 período, 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 período 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.

### 3.17 Arrendamientos

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

#### - 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.

#### - La Entidad como arrendatario

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

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

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

### 3.18 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.

#### 3.18.1 Impuesto a la utilidad causados

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

#### 3.18.2 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 correspondientes 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.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período 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 período 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, recupera o liquida el valor en libros de sus activos y pasivos.

### 3.18.3 Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se registran fuera de los resultados, ya sea en los 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.

### 3.19 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 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 dicho valor, 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.

### 3.20 Utilidad por acción

La utilidad básica por acción ordinaria es el resultado de dividir la utilidad del año entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación en el periodo. La utilidad por acción diluida es determinada ajustando la utilidad consolidada del año y las acciones ordinarias con la hipótesis de que los compromisos de la Entidad de emitir o intercambiar sus propias acciones se cumplirán a menos que los efectos de dichos instrumentos sean considerados anti dilutivos (por ejemplo en un periodo en el cual la Entidad haya incurrido en una pérdida neta).

### 3.21 Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

La preparación de los estados financieros consolidados, así como la aplicación de las políticas contables que se indican en la Nota 2, requieren que la administración de la Entidad efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valuar algunas de las partidas de los estados financieros consolidados y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones. La administración de la Entidad, aplicando un juicio profesional, se basa en las estimaciones y supuestos que fueron adecuados en las circunstancias. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

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

### 3.1 Valuación de propiedades de inversión

Como se describe en la Nota 8, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías que incluyen supuestos que no son directamente observables en el mercado para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. La Nota 8 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 y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité 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 8 y 14.

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

## 4. 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 y 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 la situación financiera como sigue:

	2017	2016	2015
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 90,415,448	\$ 48,054,432	\$ 21,632,285
Efectivo restringido circulante	586,261	2,666,319	6,112,770
	91,001,709	50,720,751	27,745,055
Efectivo restringido no circulante	\$ 735,312	735,312	697,310
	\$ 91,737,021	\$ 51,456,063	\$ 28,442,365

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

## 5. Activos financieros con fines de negociación

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

## 6. Impuestos por recuperar

	2017	2016	2015
Impuesto al Valor Agregado ("IVA") por recuperar	\$ 15,100,478	\$ 10,438,157	\$ 9,216,603
ISR por recuperar	11,145,715	11,320,220	11,541,336
Otras cuentas por cobrar	432,504	36,104	64,641
	\$ 26,678,697	\$ 21,794,481	\$ 20,822,580

## 7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	2017	2016	2015
0-30 días	\$ 4,508,045	\$ 4,541,467	\$ 2,955,085
30-60 días	223,456	1,588,869	424,763
60-90 días	229,591	551,533	332,338
Más de 90 días	260,425	347,106	435,923
<b>Total</b>	<b>\$ 5,221,517</b>	<b>\$ 7,028,975</b>	<b>\$ 4,148,109</b>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 86%, 64% y 71% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de diciembre 2017, 2016 y 2015, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 30 días, pero menos de 60 representan el 4%, 23% y 10% del total el saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 representan el 4%, 8% y 8% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 5%, 5% y 11% del total del saldo al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

### 7.2 Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

La Entidad revisa, de manera individual, cada una de sus cuentas por cobrar y con base en el reporte de antigüedad determina la necesidad de crear una reserva para cuentas incobrables. El saldo al 31 de diciembre de 2017 es \$283,538, la cual fue creada en 2017 y 2016. Durante el 2015 no se crearon reservas para cuentas incobrables.

### 7.3 Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, uno de los clientes de la Entidad adeuda \$2,093,433 que equivale al 40%, \$2,040,061 que equivale al 29% y \$830,135 que equivale al 20%, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representaba el 7%, 11% y 12% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

### 7.4 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, tiene 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 en 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 bancarota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.

### 7.5 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 se establece a continuación:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Antes de un año	\$ 155,696,225	\$ 100,997,236	\$ 85,322,145
Después de un año y antes de 3 años	283,657,472	170,779,851	145,954,674
Después de 3 años y antes de 5 años	345,303,613	191,181,511	147,512,967
Después de 5 años	177,311,050	159,893,939	140,891,280
<b>Total</b>	<b>\$ 961,968,360</b>	<b>\$ 622,852,537</b>	<b>\$ 519,681,066</b>

## 8. 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 cuentan con una 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	2017: 9.35% 2016: 9.75% 2015: 9.50%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2017: 8.75% 2016: 9.00% 2015: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 4.10% en 2017 3.5% en 2016 y 3.4% en 2015 U.S.: 2.1% en 2017, 2.2% en 2016 y 2.1% en 2015	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
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Tipo de cambio - peso mexicano por 1\$	2017: 18.80 2016: 20.00 2015: 16.03	A mayor tipo de cambio, menor valor razonable
			Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre en 2017 \$111,786 y \$105,893 en 2016.	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:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Terreno y construcción	\$ 1,679,059,000	\$ 1,393,000,000	\$ 1,198,208,983
Anticipos para la adquisición de terrenos	18,815,371	9,652,444	2,770,159
Reserva territorial	87,631,000	79,377,000	58,602,000
	1,785,505,371	1,482,029,444	1,259,581,142
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	(84,499,000)	(66,314,682)	(44,651,137)
Saldo al final del año	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del año	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005	\$ 1,101,352,822
Adiciones	195,132,819	158,013,760	103,125,702
Propiedades de inversión vendidas	-	-	-
Efecto de conversión de moneda extranjera	6,100,685	(24,233,614)	(20,992,577)
Ganancia por revaluación	84,058,105	67,004,611	31,444,058
Saldo al final del año	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762	\$ 1,214,930,005

Un total de \$1,077,234 correspondiente a adiciones de propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros durante el año 2016, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2016 y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dicho año. Dichas adiciones fueron pagadas durante 2017 y fueron incluidas en el estado consolidado de flujos de efectivo del mismo año; al 31 de diciembre de 2017 no había montos no pagados por adquisiciones. Al 31 de diciembre de 2015, un total de \$500,996 corresponde a adiciones de propiedades de inversión que fueron adquiridas de terceros, no fueron pagadas; estas adiciones fueron pagadas durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016.

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 con 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 2017, el tiempo remanente es de 41 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 en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los usuarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por el periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 31 de diciembre de 2017). 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 son administradas por la Entidad.

Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), 22,569,585 pies cuadrados (2,096,783 metros cuadrados) y 20,052,909 pies cuadrados (1,862,981 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 92.3%, 89.2% y 86.7%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados), 2,008,397 pies cuadrados (186,586 metros cuadrados) y 1,272,670 pies cuadrados (118,235 metros cuadrados) respectivamente estaban en construcción, las cuales representan un 8.7%, 8.9% y 14.31% 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.

## 9. Deuda a largo plazo

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

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

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

Fecha de inicio	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Julio 2016	\$ 150,000,000	Tasa Variable (1)	(1)	Julio 2021	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000	\$ -
Julio 2016	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000	-
Abril 2015	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000	47,500,000
Septiembre 2017	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	-	-
Septiembre 2017	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	-	-
Noviembre 2017	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	-	-
Septiembre 2003				Agosto 2016	-	-	4,990,210
Abril 2005				Agosto 2016	-	-	1,393,073
Agosto 2005				Agosto 2016	-	-	4,437,481
Agosto 2005				Agosto 2016	-	-	10,247,179
Noviembre 2005				Agosto 2016	-	-	21,237,473
Marzo 2006				Agosto 2016	-	-	7,767,320
Julio 2006				Agosto 2016	-	-	47,256,946
Julio 2006				Agosto 2016	-	-	10,609,960
Septiembre 2006				Agosto 2016	-	-	8,961,734
Octubre 2006				Agosto 2016	-	-	6,887,259
Noviembre 2006				Agosto 2016	-	-	8,006,030
Noviembre 2006				Agosto 2016	-	-	11,343,196
Mayo 2007				Agosto 2016	-	-	5,475,496
Septiembre 2007				Agosto 2016	-	-	6,905,008
Abril 2008				Agosto 2016	-	-	28,271,033
Abril 2008				Agosto 2016	-	-	1,437,785
Abril 2008 *				Agosto 2016	-	-	11,718,557
Agosto 2008				Agosto 2016	-	-	4,570,012
Agosto 2008				Agosto 2016	-	-	5,431,327
Abril 2009				Agosto 2016	-	-	16,167,177
Diciembre 2009				Agosto 2016	-	-	24,171,582
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	16,778,331
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	24,392,657
Julio 2012				Agosto 2016	-	-	4,364,210
Marzo 2013				Agosto 2016	-	-	5,248,924
					590,500,000	347,500,000	345,569,960
Menos: porción circulante					-	-	(298,069,960)
Menos: Costos directos de e emisión de deuda					(8,505,121)	(6,628,583)	(810,951)
<b>Total de la deuda a largo plazo</b>					<b>\$ 581,994,879</b>	<b>\$ 340,871,417</b>	<b>\$ 46,689,049</b>

\*Estos documentos por pagar se amortizan semestralmente.

(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 al 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.

- (2) Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad.
- (3) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo solo tiene pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (4) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (5) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad.

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 al cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2017.

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 2017	\$ 123,019
A partir de diciembre de 2019	763,388
A partir de diciembre de 2020	791,939
A partir de diciembre de 2021	833,388
Después	587,988,266
Menos: Costo de emisión directa	(8,505,121)
<b>Total de la deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 581,994,879</b>

## 10. Capital social

### 10.1 El capital social al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como sigue:

	2017		2016		2015	
	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	600,262,388	439,839,411	621,092,663	450,876,454	631,132,923	455,738,039
<b>Total</b>	<b>600,267,388</b>	<b>\$ 439,843,107</b>	<b>621,097,663</b>	<b>\$ 450,880,150</b>	<b>631,137,923</b>	<b>\$ 455,741,735</b>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades fiscales retenidas, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. Al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, había un total de 20,948,945, 10,203,349 y 586,200 acciones en tesorería, respectivamente.



**10.2 Acciones ordinarias totalmente pagadas**

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2015	\$ 631,137,923	\$ 455,741,735	\$ 349,557,056
Acciones adjudicadas	163,089	104,640	173,193
Recompra de acciones	(10,203,349)	(4,966,225)	(6,693,021)
Saldo al 31 de diciembre 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

**10.3 Dividendos decretados**

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

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 4 de abril de 2016, la Entidad decretó dividendos por aproximadamente \$0.046 por acción, equivalente a \$28,825,690. Los dividendos fueron pagados en efectivo el 19 de abril de 2016.

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 2015, se decretó el pago de un dividendo de \$0.035 por acción, equivalente a \$22,321,140, el cual fue pagado en efectivo el 30 de abril de 2015.

**11. Utilidad por acción**

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

2017			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del año	\$ 126,030,181	609,850,516	\$ 0.207
2016			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Pérdida del año	45,082,793	630,259,650	0.072
2015			
	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del año	\$ (3,825,172)	622,206,426	\$ (0.006)

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la utilidad básica y diluida por acción son la misma debido a que solo existen 1,253,358 y 226,159 instrumentos considerados potencialmente dilutivos y estos no tienen impacto en el monto de utilidad por acción. Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, todos los instrumentos potencialmente dilutivos son considerados anti-dilutivos debido a que la Entidad incurrió en una pérdida en el año.

**12. Costo de operación de las propiedades y gastos de administración****12.1 Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:**

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 1,285,697	\$ 1,090,743	\$ 943,499
Seguros	366,613	302,400	274,669
Mantenimiento	873,367	748,043	468,528
Mantenimiento estructural	168,502	-	-
Otros gastos relacionados con las propiedades	1,412,224	1,243,203	889,824
	\$ 4,106,403	\$ 3,384,389	2,576,520

12.1.2. 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:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto predial	\$ 268,448	\$ 293,602	\$ 343,443
Seguros	53,731	51,280	52,879
Mantenimiento	100,440	148,689	91,689
Otros gastos relacionados con las propiedades	464,069	498,486	465,476
	886,688	992,057	953,487
Total de los gastos de propiedades de inversión	\$ 4,993,091	4,376,446	\$ 3,530,007

**12.2 Los gastos de administración se integran como sigue:**

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Beneficios a los empleados y otros	\$ 7,849,558	\$ 6,270,379	\$ 5,044,294
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,282,256	1,212,794	902,242
Honorarios de adquisición de propiedades	359,832	352,357	358,903
Gastos bursátiles y costos indirectos por emisión de capital	209,168	181,309	160,695
Gastos de mercadotecnia	1,328,200	1,136,642	1,078,389
Otros	1,405,893	1,223,070	1,220,641
	12,434,907	10,376,551	8,765,164
	1,477,031	860,125	1,067,316
Incentivo a largo plazo - Nota 16	13,911,938	11,236,676	9,832,480

**13. Impuestos a la utilidad**

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

**13.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:**

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 15,137,320	\$ 6,134,040	\$ 2,501,584
Diferido	16,393,917	48,862,618	35,363,577
Total de impuestos diferidos	\$ 31,531,237	\$ 54,996,658	\$ 37,865,161

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	6) %	27%	90%
Efectos de la inflación	(5)%	(4)%	(12)%
Otros	1%	2%	3%
Tasa efectiva	20%	55%	111%

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	(207,074,235)	(199,134,089)	(160,640,067)
Pérdidas fiscales por amortizar	4,097,337	14,205,287	15,635,979
Otras provisiones y pagos anticipados	(1,228,463)	(804,262)	863,558
Total del pasivo por ISR diferido	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)	\$ (115,641,120)
Movimientos incluidos en resultados	(16,393,916)	(48,862,618)	(35,363,577)
Movimientos incluidos en capital	-	-	2,545,905
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	(2,078,381)	7,270,084	4,318,262
Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)	\$ (144,140,530)

### 13.5 El beneficio de las pérdidas fiscales por amortizar, puede recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2017 son:

Año de Vencimiento	Pérdidas Fiscales
2023	\$ 2,024,588
2025	2,729,064
2026	8,904,140
	\$ 13,657,792

## 14. Instrumentos financieros

### 14.1 Administración de capital

La Entidad administra su capital para asegurar que estará con 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 9 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 10). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

### 14.2 Índice de endeudamiento

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

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

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Deuda	\$ 581,994,879	\$ 340,871,417	\$ 344,759,009
Efectivo y equivalentes de efectivo	(91,737,021)	(51,456,063)	(28,442,365)
Activos financieros con fines de negociación	(677,828)	(613,015)	(203,563,025)
Deuda neta	489,580,030	288,802,339	112,753,619
Capital	1,022,332,124	959,384,899	974,786,984
Índice de deuda neta a capital	48%	30%	12%

### 14.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como efectivo restringido como se menciona en la Nota 4, impuestos por recuperar así como las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en las Notas 6 y 7, respectivamente y activos financieros con fines de negociación en Nota 5. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo, como se revelan en la Nota 9.

### 14.4 Administración del riesgo financiero

La Entidad busca minimizar los efectos de los riesgos de mercado (incluyendo el valor razonable de las tasas de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujos de efectivo de las tasas de interés (a pesar de que actualmente la Entidad solo tiene deuda a tasas de interés fijas con diferentes vencimientos). La Entidad no adquirió instrumentos financieros de cobertura durante el periodo de los estados financieros consolidados.

### 14.5 Riesgo de mercado

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

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

### 14.6 Administración del riesgo cambiario

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

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

	2017	2016	2015
<b>Tipos de cambio:</b>			
Pesos por dólar al final del año	19.7354	20.6640	17.2065
Pesos por dólar promedio durante el año	18.9302	18.6567	15.8546
<b>Activos monetarios</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	651,151,481	515,823,400	3,982,261,268
Dólares Americanos	445,751	335,050	361,656
<b>Pasivos monetarios</b>			
Pesos Mexicanos (MxP)	51,171,796	22,097,747	11,669,674
Dólares Americanos	\$ 26,992,726	\$ 26,992,726	\$ 38,691,165



#### 14.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

Impacto en resultados	2017	2016	2015
Peso mexicano - 10% de incremento - ganancia	\$ (2,763,745)	\$ (2,654,782)	\$ (20,978,286)
Peso mexicano - 10% de depreciación - pérdida	3,377,910	2,172,094	25,640,127
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	52,391,517	33,932,951	(45,868,530)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	\$ (52,391,517)	\$ (33,932,951)	\$ 45,868,530

#### 14.8 Administración del riesgo de tasas de interés

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

##### Contratos de swap de tasa de interés

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

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

##### Coberturas de flujo de efectivo

	Tasa de interés fija contratada	Valor principal nacional	Activos de valor razonable (pasivos)
	2017	2017	2017
Contratos fijos de pagos sobresalientes	1.944	\$ 150,000,000	\$ 827,251

#### 14.9 Administración del riesgo de crédito

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

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

Actualmente la Entidad renta dos de sus centros de distribución a un solo cliente, el área total rentada a este

cliente representa el 9% del total de la superficie rentable de la Entidad (no auditado), y el 40%, 29% y el 20% del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos y el 7%, 11% y 17% de sus ingresos por arrendamiento al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Si la Entidad perdiera este cliente, podría sufrir pérdidas significativas en sus ingresos por arrendamiento futuros.

#### 14.10 Administración del riesgo de liquidez

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

El vencimiento de la deuda a largo plazo, así como la parte circulante de la misma y los intereses por devengar al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo	4.27%	\$ 5,730,059	\$ 18,218,243	\$ 150,000,000	\$ 440,500,000	\$ 590,500,000
Intereses		-	-	88,394,936	66,727,678	179,070,916
		\$ 5,730,059	\$ 18,218,243	\$ 238,394,936	\$ 507,227,678	\$ 769,570,916

#### 14.11 Valor razonable de los instrumentos financieros

##### 14.11.1 Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Entidad que se miden en el 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 con IFRS 13, esto debido a que son negociados en un mercado activo:

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

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

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es de \$590,500,000, \$347,500,000 y \$357,219,742 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 una tasa de interés observable ajustada para determinarla.

#### 15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

##### 15.1 Compensación del personal clave de la administración:

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

	2017	2016	2015
Beneficios a corto plazo	\$ 3,804,628	\$ 4,244,235	\$ 3,932,214
Gasto por compensación basada en acciones	1,477,031	860,215	1,067,316
	\$ 5,281,659	\$ 5,104,450	\$ 4,999,530

## 16. Pagos basados en acciones

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

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

- 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 los tres años posteriores a la fecha de otorgamiento.

El número total de acciones a ser otorgadas durante el periodo de seis años será de 10,428,222 acciones. Las acciones que serán usadas para liquidar este plan fueron emitidas por la entidad durante el mes de enero de 2015; no se realizarán pagos en efectivo de estas acciones.

- El número total de acciones a ser otorgadas en cada uno de los seis años va desde 695,215 a 1,738,037, en el nivel de desempeño esperado, y hasta 2,607,055 acciones, si las acciones de la Entidad tienen un desempeño máximo comparado con las acciones de otras compañías públicas que cotizan en bolsa.
- Las acciones por otorgar en cada uno de los seis años serán depositadas en un fideicomiso y entregadas en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, considerando que los ejecutivos elegibles permanezcan trabajando para la Entidad.
- 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, y con base 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 con base en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

### 16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- 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 2017 y 2016, se otorgaron un total de 637,200 y 863,499 acciones, respectivamente. Durante el año que terminó al 31 de diciembre de 2015 no hubo acciones otorgadas; sin embargo, fue registrado un gasto por compensación basado en acciones de \$773,382. Este gasto fue calculado como el valor razonable de las acciones otorgadas en la fecha de otorgamiento usando un modelo de valuación "Monte Carlo" el cual incluyó la consideración del desempeño de las acciones de la Entidad durante el año. Debido a que este desempeño se considera una condición de mercado de acuerdo con la IFRS 2, pagos basados en acciones, el gasto por la compensación, determinado en la fecha de otorgamiento, no se reversa aún y cuando ninguna acción haya sido otorgada. Este gasto no tiene impacto en la posición de efectivo de la Entidad.
- 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 reciban todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan tiene un impacto en la posición de efectivo de la Entidad.

### 16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015 es como se establece a continuación:

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,430,143	\$ 840,985	\$ 773,382
Plan de Incentivo 2014	46,888	19,140	293,934
	\$ 1,477,031	\$ 860,125	\$ 1,067,316

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

### 16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2017 existen un total de 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 23 meses.

## 17. Contingencias, litigios y compromisos

### Litigios

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

### Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, 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 término de la concesión, lo cual tiene un plazo de 42 y 36 años respectivamente.

## 18. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 13 de febrero de 2018, 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.

\*\*\*\*\*



# ÍNDICE DE CONTENIDOS GRI

GRI: 102-55

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA DIRECTA U OMISIÓN
<b>GRI 102: CONTENIDOS GENERALES 2016</b>			
<b>1. PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN</b>			
102-1	Nombre de la organización.	160	
102-2	Actividades, marcas, productos y servicios.	14	
102-3	Ubicación de la sede.	161	
102-4	Ubicación de las operaciones.	22	
102-5	Propiedad y forma jurídica.	160	
102-6	Mercados servidos.	22, 24	
102-7	Tamaño de la organización.	68	
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores.	68	
102-9	Cadena de suministro.	28	
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro.	-	En 2017 VESTA compró 21 inmuebles industriales y llevó a cabo la adquisición de los lotes de un terreno con una superficie total de 122,015.18 m <sup>2</sup> en la ciudad de Tijuana. También celebró la compraventa de un terreno de 44 hectáreas en el Parque Industrial Logistik II en San Luis Potosí.
102-11	Principio o enfoque de precaución.	66	
102-12	Iniciativas externas.	80	
102-13	Afiliación a asociaciones.	80	
<b>2. ESTRATEGIA</b>			
102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones.	5	
102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades.	62	
<b>3. ÉTICA E INTEGRIDAD</b>			
102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta.	8, 66	
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas.	66	
<b>4. GOBERNANZA</b>			
102-18	Estructura de gobernanza.	56	
102-19	Delegación de autoridad.	40,62	
102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales.	40	
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales.	41,76	
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités.	56	
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno.	56	

102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno.	56	
102-25	Conflictos de interés.	56, 66	
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia.	56	
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno.	56	
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno.	56	
102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales.	62	
102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo.	62	
102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales.	62	
102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad.	56	
102-33	Comunicación de preocupaciones críticas.	56	
102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas.	56	
102-35	Políticas de remuneración.	56	
102-36	Proceso para determinar la remuneración.	56	
102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración.	-	Nuestros grupos de interés no participan en la decisión de remuneración, ésta es determinada por el Comité de Prácticas Societarias y el Director General.
102-38	Ratio de compensación total anual.	-	La media de compensación total anual, excluyendo a la persona mejor pagada, es de \$700,000 pesos, siendo el ratio de 14 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 8.77%.
<b>5. PARTICIPACIÓN DE LOS GRUPOS DE INTERÉS</b>			
102-40	Lista de grupos de interés.	76	
102-41	Acuerdos de negociación colectiva.	68	
102-42	Identificación y selección de grupos de interés.	76	
102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés.	24,76	
102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados.	24,76	
<b>6. PRÁCTICAS PARA LA ELABORACIÓN DE INFORMES</b>			
102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados.	160	
102-46	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema.	41	
102-47	Lista de los temas materiales.	41	

102-48	Re expresión de la información.	160	
102-49	Cambios en la elaboración de informes.	160	
102-50	Periodo objeto del informe.	160	
102-51	Fecha del último informe.	160	
102-52	Ciclo de elaboración de informes.	160	
102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe.	161	
102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los Estándares GRI.	160	
102-55	Índice de contenidos GRI.	152	
102-56	Verificación externa.	158,160	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA DIRECTA U OMISIÓN
<b>GRI 200: ESTÁNDARES ECONÓMICOS 2016</b>			
<b>GRI 201 DESEMPEÑO ECONÓMICO 2016</b>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	52	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	52	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	52	
201-1	Valor económico directo generado y distribuido.	52	
<b>GRI 203 IMPACTOS ECONÓMICOS INDIRECTOS 2016</b>			
203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados.	84	
<b>GRI 205 ANTICORRUPCIÓN 2016</b>			
205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción.	66	
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción.	66	
205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas.	66	
<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.	66	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA DIRECTA U OMISIÓN
<b>GRI 300: ESTÁNDARES AMBIENTALES 2016</b>			
<b>GRI 302 ENERGÍA 2016</b>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	100	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	100	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	100	
CRE1	Intensidad de la energía en inmuebles.	100	
302-1	Consumo energético dentro de la organización.	100	
302-3	Intensidad energética.	100	
302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios.	96	

<b>GRI 303 AGUA 2016</b>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	102	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	102	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	102	
303-1	Extracción de agua por fuente.	102	
303-2	Fuentes de agua significativamente afectadas por la extracción de agua.	102	
<b>GRI 305 EMISIONES 2016</b>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	103	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	103	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	103	
305-2	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2).	103	
<b>GRI 306 EFLUENTES Y RESIDUOS 2016</b>			
CRE5	Necesidad de remediación y remediación de la tierra para el uso actual y potencial de la tierra, de acuerdo con el marco legal correspondiente.	103	
306-1	Vertido de aguas en función de su calidad y destino.	102	
<b>GRI 307 CUMPLIMIENTO AMBIENTAL 2016</b>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	103	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	103	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	103	
307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental.	103	
<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.	28	

ESTÁNDAR GRI	DESCRIPCIÓN	PÁGINA	RESPUESTA DIRECTA U OMISIÓN
<b>GRI 400: ESTÁNDARES SOCIALES 2016</b>			
<b>GRI 401 EMPLEOS 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 de tiempo parcial o temporales.	68	
401-3	Permiso parental.	68	
<b>GRI 403 SALUD Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO 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	



403-1	Representación de los trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad.	68	
403-2	Tipos de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional.	-	Durante 2017 no se presentaron accidentes, enfermedades profesionales, ni víctimas mortales.
CRE6	Porcentaje de la organización que opera bajo un sistema de gestión de seguridad y salud internacionalmente reconocido y verificable.	68	
<b>GRI 404 FORMACIÓN Y ENSEÑANZA 2016</b>			
404-1	Media de horas de formación al año por empleado.	68	
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición.	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>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	56	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	56	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	56	
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados.	56,68	
<b>GRI 406 NO DISCRIMINACIÓN 2016</b>			
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas.	-	Durante 2017 VESTA no recibió ninguna denuncia por discriminación.
<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.	66	
<b>GRI 408 TRABAJO INFANTIL 2016</b>			
408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil.	66	
<b>GRI 409 TRABAJO FORZOSO U OBLIGATORIO 2016</b>			
409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio.	66	
<b>GRI 412 EVALUACIÓN DE DERECHOS HUMANOS 2016</b>			
103-1	Explicación del tema material y su cobertura.	66	
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes.	66	
103-3	Evaluación del enfoque de gestión.	66	
412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	66	
<b>GRI 413 COMUNIDADES LOCALES 2016</b>			
CRE7	Número de personas voluntaria o involuntariamente desplazadas y/o reubicadas por desarrollo, desglosado por proyecto.	84	
413-1	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo.	84	

413-2	Operaciones con impactos negativos significativos -reales y potenciales- en las comunidades locales.	84	
<b>GRI 414 EVALUACIÓN SOCIAL DE PROVEEDORES 2016</b>			
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales.	28	
414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas.	66	
<b>GRI 415 POLÍTICA PÚBLICA 2016</b>			
415-1	Contribuciones a partidos y/o representantes políticos.	-	Durante 2017 VESTA no realizó ninguna contribución a partidos y/o representantes políticos.
<b>GRI 416 SALUD Y SEGURIDAD DE CLIENTES 2016</b>			
416-2	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios.	28	
CRE8	Tipo y número de certificación de sustentabilidad y método de clasificación para nuevas construcciones, administración, ocupación y modernización.	96	
<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.	-	Durante 2017 no se presentaron reclamaciones por este concepto.
<b>GRI 418 PRIVACIDAD DEL CLIENTE 2016</b>			
419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico.	-	Durante 2017 VESTA no fue objeto de multas significativas por incumplimiento de leyes.

GRI: 102-56

Informe de verificación independiente



Se comunica a las audiencias del Informe Anual 2017 de Vesta que:

RYM servicios ambientales internacionales S.C, en adelante e3 Consultora Ambiental, ha concluido una revisión independiente de los contenidos que presentan información sobre los impactos en materia de sustentabilidad de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en adelante Vesta, correspondientes al ejercicio anual de 2017.

#### Resumen de actividades

Se conformó un equipo de trabajo por parte de e3 Consultora Ambiental para revisar los asuntos de gobierno corporativo, gobernanza, ética, prácticas laborales, derechos, medio ambiente; así como el apego a las metodologías de reporte y estándares referidos.

La revisión de los contenidos se hizo con base en los requerimientos de los siguientes Estándares de GRI (2016): GRI101-GRI 102, GRI 103, GRI 201, GRI 203, GRI 205, GRI 206, GRI 302, 303, GRI 305- 307, GRI 401, GRI 403- 408, GRI 412-416, GRI 418, GRI 419.

Para validar la calidad de una muestra de contenidos del Informe Anual 2017 de Vesta, el equipo verificador solicitó acceso a los registros consolidados de información que compartieron las áreas que conforman la compañía.

#### Metodologías

La preparación de este informe se ha hecho con base en las siguientes normas: *AA1000APS e ISAE 3000 y The external assurance of sustainability reporting.*

La aplicación de los Principios para la elaboración de informes, relativos a la definición del contenido y a la calidad del informe, la cobertura de temas materiales y la presentación del Índice de contenidos GRI se corroboró con base en el Estándar GRI 101.

#### 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 2017 de Vesta, con base en la revisión de las evidencias que respaldan las cifras de una muestra de contenidos de la memoria.

No hay evidencia que nos lleve a contradecir que el Informe Anual 2017 de Vesta ha sido elaborado de conformidad con la opción Esencial de los Estándares GRI.

M. en C. David Alejandro Parra Romero  
Director Operativo  
e3 Consultora Ambiental

#### Recomendaciones

- › Se recomienda revisar la vigencia y el enfoque del estudio de materialidad, para asegurar una perspectiva de reporte sobre los impactos económicos, ambientales y sociales de la organización. Los contenidos sectoriales de GRI, antes suplementos sectoriales siguen siendo vigentes, por lo que se sugiere no descartar su uso, de conformidad con el estudio de materialidad que esté vigente en el siguiente ejercicio de reporte.

NOTAS. Este trabajo corresponde a un ejercicio de verificación limitada, llevado a cabo bajo encargo de Vesta y ha concluido en el mes de mayo de 2018. De ningún modo puede entenderse como un trabajo de auditoría de las cifras presentadas en el informe o a los mecanismos de control interno para la generación, análisis, cálculo y acervo de la información no financiera de Vesta.

e3 Consultora Ambiental es una firma independiente a Vesta. El equipo verificador no participó en la elaboración del Informe Anual 2017 de Vesta.





# ACERCA DEL INFORME

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

Compartimos con nuestros grupos de interés los resultados sobre el desempeño de Corporación Inmobiliaria VESTA, S.A.B. de C.V.\* en temas económicos, laborales, de medio ambiente, relación con la comunidad, gobierno corporativo y financieros correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2017.

Este documento incluye información de VESTA en los 13 estados de la República Mexicana en los que tenemos operaciones: Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tlaxcala y Veracruz. No hay cambios significativos en la estructura de la compañía con respecto al año anterior. Las adquisiciones de la compañía se especifican en el Índice de Contenidos de GRI indicador 102-10.

Durante 2017 realizamos un nuevo ejercicio de materialidad, por lo que la lista y cobertura de los temas materiales de VESTA se actualizaron con respecto al periodo anterior. De igual forma, durante el año, hemos trabajado en la revisión de información interna, principalmente en el aspecto ambiental, por lo que algunos datos pueden variar con respecto a los datos presentados en años anteriores; en estos casos se especifica en la sección correspondiente.

Por primera vez utilizamos la nueva metodología de los Estándares del *Global Reporting Initiative* (GRI) para transparentar nuestra información. Además, como en años anteriores utilizamos el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* del GRI para reportar datos específicos para nuestra industria. Cada área fue responsable de recopilar los indicadores que le competen, los cuales fueron consolidados y validados por el área de Sustentabilidad.

Este informe se ha elaborado de conformidad con la opción Esencial de los Estándares GRI. Fue verificado por Consultora e3 ambiental.

## ENTIDADES FINANCIERAS REPORTADAS



\* 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 144A y Regulación 5 de la ley de Valores de los Estados Unidos de América.

# CONTACTO

GRI: 102-3, 102-53

### OFICINAS CORPORATIVAS:

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

### TOLUCA I:

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

### TOLUCA II:

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

### QUERÉTARO:

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

### TIJUANA:

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

### CD. JUÁREZ:

Av. Paseo de la Victoria 3651-3B,  
Col. Partido Senecú  
Ciudad Juárez, Chihuahua, C.P. 32469  
Tel: +52 (656) 378 0330

### AGUASCALIENTES:

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

### SILAO:

Av. Mineral de Valenciana 645-D2,  
Col. Puerto Interior  
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, CP 90500  
Tel: +52 (247) 102 4736

