

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	20
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	24
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	26
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	27
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	29
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Actual.....	31
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Año Anterior.....	34
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	37
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	38
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	39
[800001] Anexo - Desglose de créditos .....	40
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera .....	42
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto.....	43
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados .....	44
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	53
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos .....	57
[800500] Notas - Lista de notas.....	58
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	131
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	155

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

---

#### Un nuevo capítulo para Vesta

Es un honor tomar la batuta como Director General de Vesta, liderándonos hacia una nueva era para la empresa. Nuestro entorno está en proceso de evolución impulsado por cambios constantes en los ámbitos tecnológicos, sociales, políticos y macroeconómicos. Por ende, nuestro objetivo es seguir fortaleciendo nuestra cultura corporativa para así adaptarnos a las tendencias que las organizaciones modernas hoy en día demandan.

Continuando con la ejecución de nuestro plan estratégico Vesta Visión 20/20, hemos incrementado nuestro enfoque en lo que siempre hemos hecho bien: estableciendo un alto nivel en el gobierno corporativo, optimizando nuestra creciente gestión de cartera, manteniendo el liderazgo en los mercados actuales y marcando huellas en nuevos mercados potenciales, tomando las decisiones correctas con inteligencia de mercado de primera mano y sobre todo, impulsando la rentabilidad para incrementar valor para nuestros accionistas.

Por lo tanto, la nueva administración se enfoca en incrementar el valor neto de activos (NAV) por acción manteniendo una distribución sana de dividendos. El NAV por acción a septiembre de 2018 subió a US\$ 2.09, un incremento del 7.7% con respecto al mismo periodo del año pasado de US\$ 1.94. Este incremento en el valor intrínseco de Vesta es un reflejo de un año operacional de excelencia.

Me complace reportar que estaremos superando la guía de 2018. La suma de varios factores contribuye a nuestro éxito, comenzando con la creciente porción de mismas tiendas en nuestro portafolio estabilizado, el cual reporta una ocupación récord de 98.0%. Este es el resultado de un enfoque disciplinado en inversiones rentables, una actividad de arrendamiento robusta de 3.02 millones de ft<sup>2</sup> así como entregas oportunas de nuevos edificios equivalentes a 1.98 millones de ft<sup>2</sup> ubicados en mercados estratégicos durante los últimos doce meses.

Nuestro bajo nivel de vencimientos a 2019 de 5.9% del ABR ocupado, la naturaleza de largo plazo de nuestros contratos, nuestro acceso a información comercial de primera mano y demanda sólida en mercados dinámicos nos permiten determinar una guía sólida para 2019. A pesar del importante crecimiento de los ingresos que Vesta ha logrado durante los últimos 5 años y la resultante mayor base comparativa, aún podemos prever un crecimiento de doble dígito en nuestros ingresos, así como un incremento en nuestros márgenes de NOI y UAFIDA.

El crecimiento de este año fue financiado con métricas de apalancamiento prudentes reflejado en la renovación de la calificación corporativa y de colocación privada de grado de inversión BBB - / Estable por Fitch Ratings. Seguiremos priorizando la asignación selectiva de capital en la expansión futura de nuestro portafolio, con financiamiento balanceado y estrategias no dilutivas.

Nuestro enfoque de inversiones rentables proporcionó oportunidades de valor para la recompra de acciones en importantes niveles de descuento. Aplaudo la aprobación del Consejo de Administración por la cancelación de 25.3 millones de acciones, enfatizando nuestro enfoque en la creación de valor por acción.

Es un placer liderar al equipo más talentoso y profesional de nuestra industria. Con bases sólidas gracias a acciones tomadas en el pasado y una administración comprometida, continuaremos creciendo después de 2020.

Muchas gracias por su continuo apoyo y confianza.

Lorenzo D. Berho

---

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

---

**Ciudad de México, el 26 de octubre de 2018** – Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (“Vesta” o “Compañía”) (BMV: Vesta) uno de los líderes en bienes raíces industriales y centros de distribución en México, anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre de 2018. Todos los datos contables incluidos en este reporte están expresados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y están presentados en dólares americanos, a menos que se especifique lo contrario.

---

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

### Datos relevantes

- Vesta se complace en anunciar que sus ingresos esperados para el cierre de 2018 superarán el rango alto de su guía de ingresos de 20%. Vesta también espera superar la guía 2018 de sus márgenes de ingreso operativo (NOI) y margen UAFIDA de 95% y 83%, respectivamente.
- Los ingresos del tercer trimestre de 2018 incrementaron 20.2%; pasando de US\$ 28.2 millones del 3T17 a US\$33.8 millones en el 3T18.
- Vesta alcanzó un margen operativo (NOI) de 96.2% y un margen UAFIDA de 85.7% durante el 3T18.
- El Consejo de Administración aprobó la cancelación de 25.3 millones de acciones provenientes de las recompras que se mantienen en Tesorería.
- Fitch ratings mantuvo la calificación de grado de inversión para la empresa matriz y su bono privado de BBB- / Estable subsecuente a su revisión de 2018.
- El portafolio Mismas Tiendas reportó la ocupación más alta de su historia con un nivel de 98.0% durante el 3T18.
- Los nuevos edificios inventario entregados en el 3T18 ascendieron a 38,198 m<sup>2</sup> (411,163 ft<sup>2</sup>) \* de ABR, de los cuales 54.2% han sido ocupados durante su actual periodo de estabilización.
- Una robusta actividad de arrendamiento de 102,921 m<sup>2</sup> (1.1 millones ft<sup>2</sup>), 52,410 m<sup>2</sup> (564,135 ft<sup>2</sup>) de nuevos contratos y 50,511 m<sup>2</sup> (543,694 ft<sup>2</sup>) de renovaciones, impulsó la ocupación del portafolio estabilizado a 96.4% y la ocupación total a 91.9%; también llevando los vencimientos de 2018 y 2019 a 1.0% y 5.9%, respectivamente.
- El portafolio en desarrollo de Vesta totalizó 171,822 m<sup>2</sup> (1.85 millones ft<sup>2</sup>) de ABR en el 3T18, con la adición de dos nuevos edificios BTS relacionados a expansiones de clientes existentes, Smurfit Kappa y RSB Transmissions, y dos edificios inventario. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es del 11.0% para los proyectos de desarrollo del 3T18.

### Guía 2019

Para el 2019, Vesta espera tener un incremento anual en ingresos entre 12% y 14%, con un margen de NOI del 96% y un margen UAFIDA del 85%, mientras continuamos enfocándonos en mantener el sólido desempeño récord de la Compañía relacionado con las métricas operacionales clave.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Indicadores Financieros (millones)	3T18	3T17	Var. %	9 Meses		
				2018	2017	Var. %
Ingresos por arrendamiento	33.82	28.15	20.2	97.57	80.35	21.4
NOI	32.53	26.93	20.8	94.33	77.27	22.1
Margen NOI %	96.2%	95.7%		96.7%	96.2%	
UAFIDA	28.97	23.86	21.4	83.59	68.36	22.3
Margen UAFIDA %	85.7%	84.8%		85.7%	85.1%	
UAFIDA Por Acción	0.0484	0.0388	24.6	0.1396	0.1114	25.3
Utilidad Integral Consolidada	51.79	14.30	na	95.50	110.59	na
FFO	4.10	15.37	(73.3)	31.84	34.45	(7.6)
FFO Por Acción	0.0069	0.0250	(72.6)	0.0532	0.0562	(5.3)
UPA	0.0865	0.0233	na	0.1595	0.1803	na
Acciones (promedio)	598.11	614.36	(2.5)	598.11	613.43	(2.4)

- Los ingresos por rentas incrementaron 20.2% a US\$ 33.82 millones en el 3T18 de US\$ 28.15 millones en el 3T17. Durante los primeros nueve meses del año, los ingresos incrementaron 21.4% a US\$ 97.57 millones en 2018 de US\$ 80.35 millones en 2017 debido principalmente por renta de espacio nuevo.
- El Ingreso Neto Operativo (“NOI”) incremento 20.8% a US\$ 31.53 millones en el 3T18 comparado con US\$ 26.93 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.2% en el tercer trimestre de 2018, una ganancia de 50 puntos base causada por eficiencias en costos.
- La UAFIDA incremento 21.4% a US\$ 28.97 millones en 3T18, comparado con los US\$ 23.86 millones en el tercer trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.7% en el tercer trimestre de 2018, un incremento de 90 puntos base, debido a un incremento en los ingresos durante el tercer trimestre de 2018, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.
- Los fondos de operación (“FFO”) disminuyeron 73.3% a US\$ 4.10 millones en el 3T18, de US\$ 15.37 millones en el 3T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0069 en 3T18, comparado con US\$ 0.0250 para el mismo periodo de 2017, un decremento de 72.6% debido a una mayor provisión en los impuestos del trimestre, producto de ganancias provisionales por efectos cambiarios basadas en la apreciación del peso aunado al incremento en los resultados del trimestre.
- La ganancia consolidada para el 3T18 fue de US\$ 51.79 millones, contra una ganancia de US\$ 14.30 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a mayores ingresos y márgenes, ganancia de valuación de propiedades y un mayor efecto de conversión de operaciones extranjeras.
- Al cierre del 30 de septiembre de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.85 billones, un incremento de 8.8% respecto a los US\$ 1.70 billones al 31 de diciembre de 2017.

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

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%.

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

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 40 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto

(aproximadamente 41 años al 30 de septiembre de 2018). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

Resumen financiero del tercer trimestre

### Estados Financieros Consolidados

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

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2018 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

### Ingresos

*9 meses*

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

<b>Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)</b>	<b>3T18</b>	<b>3T17</b>	<b>Var. %</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Var. %</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por arrendamiento	33.82	28.15	20.2	97.57	80.35	21.4
<b>Costos de operación de las propiedades de inversión</b>	(1.47)	(1.43)	3.4	(3.88)	(3.59)	8.1
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(1.29)	(1.22)	5.5	(3.24)	(3.08)	4.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(0.18)	(0.20)	(9.7)	(0.65)	(0.51)	27.1
<b>Utilidad bruta</b>	32.35	26.72	21.0	93.69	76.76	22.1
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	32.53	26.93	20.8	94.33	77.27	22.1

Los ingresos al 3T18 por arrendamiento incrementaron 20.2% a US\$ 33.82 millones comparados con US\$ 28.15 millones al cierre del tercer trimestre de 2017. El aumento en ingresos por arrendamiento de US\$ 5.67 millones se debe principalmente a: [i] US\$ 5.85 millones, o 20.8%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante el tercer trimestre del 2017 y se rentaron en el tercer trimestre de 2018; [ii] US\$ 0.78 millones o un incremento de 2.8% por ajustes a la renta por inflación, tal como se prevé en los contratos de arrendamiento; y [iii] un incremento de US\$ 0.25 millones, o 34.9% en reembolso de gastos pagados por Vesta a cuenta de sus clientes pero no considerado como ingreso por renta, debido a una mayor base del portafolio estabilizado.

Estos aumentos en ingresos por renta fueron parcialmente disminuidos por: [i] una disminución de US\$ 0.87 millones, o 3.1%, derivado de aquellos contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados en el 3T18; [ii] un decremento de US\$ 0.22 millones en el ingreso derivado de la conversión a dólares de contratos denominados en pesos; y [iii] una disminución de US\$ 0.12 millones, o 0.4%, relacionado a contratos de arrendamiento que fueron renovados en el 3T18 a una renta menor para retener ciertas relaciones con clientes.

86.5% de los ingresos de Vesta están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), un incremento contra 84.7% reportado el año pasado. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

### **Costos de operación de las propiedades de inversión**

Los costos de operación totales en el 3T18 fueron de US\$ 1.47 millones comparado con US\$ 1.43 millones en el 3T17, lo que representa un incremento de US\$ 0.05 millones, o de 3.4%, derivado de mayores costos por las nuevas propiedades.



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Durante el tercer trimestre del 2018 el costo de operación de propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento fue de US\$ 1.29 millones, mientras que en el mismo periodo del 2017 ascendió a US\$ 1.22 millones. El incremento se atribuye principalmente a el incremento en el número de propiedades que generan ingresos.

Adicionalmente, los costos de operación directos sobre las propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamiento en el 3T18 representaron US\$ 0.18 millones, un decremento de US\$ 0.02 millones comparado con el mismo periodo de 2017. Este decremento se explica principalmente por una reducción en el número de propiedades que no generan ingresos.

### Ingreso Neto Operativo (NOI)

Ingreso neto operativo incrementó 20.8% a US\$ 32.53 millones en el tercer trimestre mientras el margen de NOI incremento 50 puntos base a 96.2% a causa de mayor ingreso por rentas y menor margen de costo.

### Gastos de Administración

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
Gastos de administración	(3.88)	(3.27)	18.7	(11.57)	(9.45)	22.4
Plan de compensación a largo plazo	(0.50)	(0.40)	24.8	(1.47)	(1.05)	40.6
Depreciación	(0.14)	(0.09)	59.4	(0.37)	(0.27)	37.9
UAFIDA	28.97	23.86	21.4	83.59	68.36	22.3

Los gastos de administración del 3T18 fueron de US\$ 3.88 millones comparados con los US\$ 3.27 millones del tercer trimestre del 2017, lo que representa un incremento de 18.7%. Este incremento se atribuye principalmente a mayores gastos en salarios derivados de una mayor base de empleados, gastos de mercadotecnia y un incremento del incentivo de largo plazo.

En el tercer trimestre de 2018 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US\$ 0.50 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 15 de los Estados Financieros.

### Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2018 fueron de US\$ 0.14 millones comparados con US\$ 0.09 millones del tercer trimestre de 2017 a causa de la creciente base de propiedades.

## UAFIDA

La UAFIDA aumentó 21.4% a US\$ 28.97 millones en el 3T18 de US\$ 23.86 millones en 3T17, mientras que el margen UAFIDA aumentó 90 puntos base año contra año a 85.7%, a causa del incremento en ingresos mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante.

## Otros ingresos y gastos

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
<b>Otros ingresos y gastos</b>						
Ingreso por intereses	0.22	0.01	15.3	0.25	0.04	na
Otros ingresos	0.01	(0.16)	(1.1)	0.48	0.34	41.9
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.00	(0.10)	na	(0.14)	(0.09)	na
Gastos por intereses	(9.80)	(5.09)	0.9	(25.50)	(12.90)	97.8
Ganancia (Pérdida) cambiaria	3.63	(0.97)	(4.7)	2.61	9.24	na
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	19.24	4.05	3.8	50.77	57.20	(11.2)
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>	<b>13.31</b>	<b>(2.26)</b>	<b>(6.9)</b>	<b>28.48</b>	<b>53.83</b>	<b>na</b>

Otros ingresos y gastos al cierre del tercer trimestre de 2018 resultaron en un ingreso de US\$ 13.31 millones comparado con un gasto de US\$ 2.26 millones al cierre del tercer trimestre del 2017. El incremento se atribuye principalmente a una mayor ganancia en revaluación de propiedades de inversión y ganancia cambiaria.

Los ingresos por intereses incrementaron a US\$ 0.22 millones en el tercer trimestre de 2018, debido a la inversión líquida de la caja excedente.

Los gastos por intereses aumentaron a US\$ 9.80 millones, al cierre del tercer trimestre de 2018 comparado con el mismo trimestre del año anterior. Este incremento es el reflejo de un mayor balance en deuda al 3T18.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

La utilidad cambiaria durante el tercer trimestre de 2018 aumentó a US\$ 3.63 millones comparada con una pérdida del tercer trimestre del 2017 de US\$ 0.97 millones. La pérdida o ganancia cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano, del trimestre actual contra el 2T18. Dado la apreciación del peso en los mercados globales durante 3T18, dicha subsidiaria con ingresos denominados en pesos tendrá un ingreso mayor en dólares.

La valuación de nuestras propiedades en el 3T18 resultó en una ganancia de US\$ 19.24 millones comparado con ganancia de US\$ 4.05 millones en el 3T17. Dicho incremento se debe a: nuevas propiedades, mayor ocupación del portafolio estabilizado y avance de obra de las propiedades en desarrollo.

### Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	9 meses					
	3T18	3T17	Var. %	2018	2017	Var. %
<b>Utilidad antes de impuestos a la utilidad</b>	41.64	21.10	1.0	110.23	120.87	(0.1)
Impuestos a la utilidad	(2.28)	(7.40)	(0.7)	(22.98)	(6.06)	na
Impuesto Causado	(15.08)	(3.30)	3.6	(26.11)	(20.92)	na
Impuesto Diferido	12.80	(4.10)	(4.1)	3.13	14.86	na
<b>Utilidad del periodo</b>	39.36	13.71	1.9	87.25	114.81	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.27	0.00	na	2.34	0.00	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	12.16	0.59	19.6	5.91	(4.22)	(239.9)
<b>Utilidad integral consolidada del periodo</b>	51.79	14.30	2.6	95.50	110.59	na

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2018 fue de US\$ 41.64 millones, que se compara con una utilidad de US\$ 21.10 millones del tercer trimestre de 2017.

### Impuestos a la utilidad

Los impuestos a la utilidad resultaron en un gasto de US\$ 2.28 millones al cierre del tercer trimestre de 2018 comparado con un gasto de US\$ 7.40 millones al cierre del tercer trimestre de 2017 principalmente a causa de mayor ganancia en impuestos diferidos en el 3T18 a causa de un mayor costo fiscal expresado en dólares.

Los impuestos diferidos reflejan principalmente: [i] el efecto del tipo de cambio que se utiliza para convertir los activos fiscales en nuestro balance en pesos mexicanos para cálculos de impuestos (incluyendo el valor fiscal de nuestras propiedades de inversión y los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar) a dólares americanos al cierre del tercer trimestre del 2018 y del 2017; [ii] del impacto de la inflación en la base de impuestos de estos activos fiscales, de acuerdo a lo permitido bajo la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y [iii] a los efectos de reconocer el valor razonable de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que el valor de los impuestos de los activos permanece en su costo histórico y luego se revalúa.

### Utilidad (Pérdida) del periodo

La utilidad de la Compañía por el tercer trimestre 2018 fue de US\$ 39.36 millones, comparado con una ganancia de US\$ 13.71 millones en el tercer trimestre de 2017.

### Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre del 2018, registramos una utilidad integral de US\$ 51.79 millones comparada con una ganancia de US\$ 14.30 millones al cierre del tercer trimestre de 2017, como resultado de los factores mencionados anteriormente, así como por un incremento en los efectos de conversión de operaciones extranjeras de US\$ 12.16 millones comparado a US\$ 0.50 millones en el mismo trimestre de 2017.

---

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

---

### Flujo de Operación (FFO)

FFO Reconciliación (millones)	3T18	3T17	Var. %	9 meses		Var. %
				2018	2017	
Utilidad integral consolidada del periodo	51.79	14.30	na	95.50	110.59	na
<i>Ajustes</i>						
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(12.16)	(0.59)	na	(5.91)	4.22	(239.9)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(19.24)	(4.05)	na	(50.77)	(57.20)	na

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Plan de compensación a largo plazo	0.50	0.40	24.8	1.47	1.05	40.6
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(3.63)	0.97	na	(2.61)	(9.24)	na
Depreciación	0.14	0.09	59.4	0.37	0.27	37.9
Otros ingresos	(0.01)	0.16	na	(0.48)	(0.34)	41.9
Valuación de instrumentos financieros derivados	(0.27)	0.00	na	(2.34)	0.00	na
Ingreso por intereses	(0.22)	(0.01)	na	(0.25)	(0.04)	na
Impuestos a la utilidad	2.28	7.40	na	22.98	6.06	na
Impuesto Causado	(15.08)	(3.30)	na	(26.11)	(20.92)	na
<b>FFO Atribuible</b>	4.10	15.37	(73.3)	31.84	34.45	(7.6)
<b>FFO por acción</b>	0.0069	0.0250	(72.6)	0.0532	0.0562	(5.3)

Los flujos provenientes de las operaciones ("FFO") atribuibles a los accionistas en el 3T18 totalizaron US\$ 4.10 millones, o US\$ 0.0069 por acción, en comparación con US\$ 15.37 millones, o \$ 0.0250 por acción con el 3T17.

El efecto real del impuesto corriente será determinado principalmente por el tipo de cambio al cierre del año 2018. Es importante mencionar que el efecto del tipo de cambio en 3T18 sobre el impuesto corriente se basa en una provisión para el año completo. El impuesto corriente asociado a las operaciones de la Compañía resultó en gasto de US\$ 15.08 millones. La parte relacionada a los efectos cambiarios del impuesto operativo representa un costo de US\$ 5.48, mientras que la parte del impuesto operativo representa un gasto de US\$ 9.60 millones.

<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>1T18</b>	<b>2T18</b>	<b>3T18</b>
Impuesto operativo	(3.06)	(10.17)	(9.60)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	9.87	(5.48)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(10.74)</b>	<b>(0.30)</b>	<b>(15.08)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>16.41</b>	<b>9.22</b>	<b>9.58</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0274</b>	<b>0.0154</b>	<b>0.0160</b>
<b>Impuesto a la Utilidad</b>	<b>3M18</b>	<b>6M18</b>	<b>9M18</b>
Impuesto operativo	(3.06)	(13.23)	(22.83)
Impuesto por efectos cambiario	(7.68)	2.20	(3.28)
<b>Impuesto a la utilidad total</b>	<b>(10.74)</b>	<b>(11.03)</b>	<b>(26.11)</b>
<b>FFO Ajustado</b>	<b>16.41</b>	<b>25.63</b>	<b>35.21</b>
<b>FFO Ajustado por acción</b>	<b>0.0274</b>	<b>0.0428</b>	<b>0.0588</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Actividades de inversión

Las actividades de inversión estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en Ciudad Juarez, Tijuana, Aguascalientes, San miguel de Allende, Silao y San Luis Potosí. Las inversiones totales ascendieron a US\$ 29.42 millones.

## Deuda

Al 30 de septiembre de 2018, el saldo de la deuda fue de US\$ 699.43 millones, de los cuales 100% representan deuda a largo plazo. La parte garantizada de la deuda representa el 48.4% de la deuda total, y está garantizada por algunas de las propiedades de inversión de la Compañía, así como también por los ingresos relacionados derivados. Al cierre del 3T18, el 100% de la deuda estaba denominada en dólares y el 100% de su tasa de interés es fija.

---

## Control interno [bloque de texto]

---

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

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

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y empleados, incluyendo el Director General y Director de Finanzas, para obtener copia de nuestro Código de Ética y Conducta, pueden obtenerse de manera gratuita, previa solicitud por escrito, en Paseo de los Tamarindos 90, Torre II, Piso 28, Col. Bosques de las Lomas, CP 05120, Ciudad de México, Atención Alejandro Pucheu Romero.

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

### Portafolio Estabilizado

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

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

Región	3T17		Crecimiento SF SF	3T18	
	Portafolio Estabilizado SF	%		Portafolio Estabilizado SF	%
Región Centro	6,549,346	28.3%	363,568	6,912,914	25.5%
Bajío	11,808,845	50.9%	1,111,048	12,919,892	47.7%
Baja California	2,851,375	12.3%	1,674,786	4,526,161	16.7%
Juárez	1,972,573	8.5%	730,070	2,702,643	10.0%
<b>Total</b>	<b>23,182,139</b>	<b>100%</b>	<b>3,879,471</b>	<b>27,061,611</b>	<b>100%</b>

Región	3T17		3T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,251,977	95.5%	6,561,194	94.9%
Bajío	11,267,427	95.4%	12,341,702	95.5%
Baja California	2,843,475	99.7%	4,476,851	98.9%
Juárez	1,853,393	94.0%	2,695,267	99.7%
<b>Total</b>	<b>22,216,273</b>	<b>95.8%</b>	<b>26,075,014</b>	<b>96.4%</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Portafolio Mismas Tiendas

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

Región	3T17		Crecimiento SF SF	3T18	
	Mismas tiendas SF	%		Mismas tiendas SF	%
Región Centro	6,337,728	31.7%	211,618	6,549,346	28.2%
Bajío	9,919,880	49.6%	1,936,918	11,856,798	51.0%
Baja California	2,684,254	13.4%	174,421	2,858,675	12.3%
Juárez	1,061,080	5.3%	911,493	1,972,573	8.5%
<b>Total</b>	<b>20,002,942</b>	<b>100%</b>	<b>3,234,451</b>	<b>23,237,393</b>	<b>100%</b>

Región	3T17		3T18	
	Ocupado SF	% Total	Ocupado SF	Total
Región Centro	6,040,358	95.3%	6,263,386	95.6%
Bajío	9,676,099	97.5%	11,695,111	98.6%
Baja California	2,676,354	99.7%	2,858,675	100.0%
Juárez	1,013,060	95.5%	1,965,197	99.6%
<b>Total</b>	<b>19,405,872</b>	<b>97.0%</b>	<b>22,782,370</b>	<b>98.0%</b>

## Portafolio



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Al cierre del 30 de septiembre de 2018, nuestro portafolio consistía en 180 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 2.68 millones m<sup>2</sup> (28.9 millones ft<sup>2</sup>). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son la zona central y del bajío. Durante el tercer trimestre del 2018, el 86.5% de nuestros ingresos están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición balanceada a sectores como automotriz, aeroespacial, alimentos y bebidas y logística, entre otros.

Región	2T18		Crecimiento SF	3T18	
	Portafolio Existente SF	%		Total Portafolio SF	%
Región Centro	7,122,837	25.0%	284	7,123,121	24.6%
Bajío	13,645,227	47.9%	132,444	13,777,670	47.7%
Baja California	4,790,147	16.8%	287,984	5,078,131	17.6%
Juárez	2,918,667	10.2%	0	2,918,667	10.1%
<b>Total</b>	<b>28,476,879</b>	<b>100%</b>	<b>420,711 *</b>	<b>28,897,590</b>	<b>100%</b>

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio

## Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre del 30 de septiembre de 2018 fue de 8.1%.

Región	2T18		3T18	
	Vacante SF	% Total	Vacante SF	% Total
Región Centro	676,569	9.5%	508,760	7.1%
Bajío	1,121,908	8.2%	1,435,969	10.4%
Baja California	354,406	7.4%	313,044	6.2%
Juárez	151,400	5.2%	93,780	3.2%
<b>Total</b>	<b>2,304,283</b>	<b>8.1%</b>	<b>2,351,552</b>	<b>8.1%</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Proyectos en construcción**

Vesta está actualmente desarrollando 171,822 m<sup>2</sup> (1,849,475 ft<sup>2</sup>) en edificios inventario.

Proyecto	SBA (SF)	SBA (m2)	Proyectos en Construcción		Estimada fecha de terminación (1)	Cuidad	Región
			Inversión (1)	Tipo			
			(USD\$ MM)				
Delta Exp	91,635	8,513	5,416	BTS	jun-19	Tijuana	Región Norte
Q-2	220,139	20,452	9,963	Inventario	may-19	Juarez	Región Norte
Q-3	107,899	10,024	5,399	Inventario	may-19	Juarez	Región Norte
BRP Exp	214,829	19,958	9,304	BTS	nov-18	Juarez	Región Norte
AGS 1	180,827	16,799	7,606	Inventario	oct-18	Aguascalientes	Región Bajío
PI06	158,656	14,740	6,921	Inventario	nov-18	Silao	Región Bajío
PI07	158,366	14,713	6,904	Inventario	feb-19	Silao	Región Bajío
RSB Exp	15,485	1,439	675	BTS	mar-19	Silao	Región Bajío
SMA 06	162,924	15,136	6,377	Inventario	feb-19	San Miguel de Allende	Región Bajío
SMA 07	187,864	17,453	7,387	Inventario	nov-18	San Miguel de Allende	Región Bajío
VP SLP 01	147,440	13,698	5,919	Inventario	feb-19	San Luis Potosí	Región Bajío
VP SLP 02	203,411	18,898	8,112	Inventario	nov-18	San Luis Potosí	Región Bajío
<b>Total</b>	<b>1,849,475</b>	<b>171,822</b>	<b>79,982</b>				

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

**Reservas territoriales**

Al 30 de septiembre de 2018, la Compañía cuenta con 32.56 millones de pies cuadrados de reservas de territoriales.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<i>30 de junio de 2018</i>	<i>30 de septiembre de 2018</i>	
<b>Región</b>	<b>SBA (SF)</b>	<b>SBA (SF)</b>	<b>% Var.</b>
San Luis Potosí	4,254,328	4,254,328	0.00
Querétaro	10,280,901	10,280,901	(0.00)
Tijuana	1,079,172	1,079,172	0.00
Cd. Juárez	2,045,280	2,045,280	0.00
Guanajuato	2,816,703	2,816,703	0.00
Aguascalientes	6,780,851	8,260,014	0.22
Puebla	1,223,360	1,223,360	0.00
SMA	3,597,220	3,597,220	0.00
<b>Total</b>	<b>32,077,815</b>	<b>33,556,977</b>	<b>4.61%</b>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [110000] Información general sobre estados financieros

<b>Clave de cotización:</b>	VESTA
<b>Periodo cubierto por los estados financieros:</b>	2018-01-01 al 2018-09-30
<b>Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:</b>	2018-09-30
<b>Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:</b>	CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA S.A.B. DE C.V.
<b>Descripción de la moneda de presentación:</b>	USD
<b>Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:</b>	MILES DE DOLARES
<b>Consolidado:</b>	Si
<b>Número De Trimestre:</b>	3
<b>Tipo de emisora:</b>	ICS
<b>Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:</b>	
<b>Descripción de la naturaleza de los estados financieros:</b>	

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

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

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

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

incrementa de acuerdo al incremento en el valor de la UDI. Estas nuevas condiciones en los contratos de arrendamiento mencionados tuvo 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%.

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

## Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condesados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2018 y 2017 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
<b>Balance General</b>	
30 de septiembre 2017	18.198
30 de septiembre 2018	18.812
<b>Estado de Resultados</b>	
3T17 (promedio)	17.822
3T18 (promedio)	18.978
9M17 (promedio)	18.928
9M18 (promedio)	19.037

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

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

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

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

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

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

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

---

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

---

Cobertura de análisis

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

- Barclays Bank Mexico, S.A.
  - Bradesco BBI Research
  - BTG Pactual US 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 México, S.A. de C.V.
  - Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.
  - UBS Casa de Bolsa S.A.
  - Invex Casa de Bolsa S.A.
-

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2018-09-30	Cierre Año Anterior USD 2017-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	90,136,000	91,002,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	8,763,000	5,590,000
Impuestos por recuperar	31,541,000	26,679,000
Otros activos financieros	746,000	678,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	131,186,000	123,949,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>131,186,000</b>	<b>123,949,000</b>
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,320,000	4,440,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	4,169,000	827,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	1,930,000	1,869,000
Propiedades de inversión	1,851,286,000	1,701,007,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
<b>Total de activos no circulantes</b>	<b>1,861,705,000</b>	<b>1,708,143,000</b>
<b>Total de activos</b>	<b>1,992,891,000</b>	<b>1,832,092,000</b>
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,880,000	7,903,000
Impuestos por pagar a corto plazo	398,000	345,000
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,463,000	3,772,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
<b>Total provisiones circulantes</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta</b>	<b>11,741,000</b>	<b>12,020,000</b>
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>11,741,000</b>	<b>12,020,000</b>
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	699,434,000	581,995,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2018-09-30	Cierre Año Anterior USD 2017-12-31
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	12,941,000	11,540,000
Total provisiones a largo plazo	12,941,000	11,540,000
Pasivo por impuestos diferidos	201,744,000	204,205,000
Total de pasivos a Largo plazo	914,119,000	797,740,000
Total pasivos	925,860,000	809,760,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	438,365,000	439,843,000
Prima en emisión de acciones	325,153,000	327,271,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	332,019,000	291,972,000
Otros resultados integrales acumulados	(28,506,000)	(36,754,000)
Total de la participación controladora	1,067,031,000	1,022,332,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	1,067,031,000	1,022,332,000
Total de capital contable y pasivos	1,992,891,000	1,832,092,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual USD 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2017-07-01 - 2017-09-30
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	97,570,000	80,352,000	33,822,000	28,150,000
Costo de ventas	3,883,000	3,593,000	1,474,000	1,426,000
Utilidad bruta	93,687,000	76,759,000	32,348,000	26,724,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	11,934,000	9,715,000	4,022,000	3,357,000
Otros ingresos	481,000	339,000	14,000	(164,000)
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	82,234,000	67,383,000	28,340,000	23,203,000
Ingresos financieros	53,636,000	66,481,000	23,094,000	4,061,000
Gastos financieros	25,641,000	12,991,000	9,796,000	6,161,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	110,229,000	120,873,000	41,638,000	21,103,000
Impuestos a la utilidad	22,982,000	6,059,000	2,281,000	7,396,000
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	87,247,000	114,814,000	39,357,000	13,707,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	87,247,000	114,814,000	39,357,000	13,707,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	87,247,000	114,814,000	39,357,000	13,707,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.146	0.1872	0.066	0.0224
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.146	0.1872	0.066	0.0224
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.146	0.1872	0.066	0.0224
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0.0	0.0	0.0	0.0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.146	0.1872	0.066	0.0224

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual USD 2018-07-01 - 2018-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2017-07-01 - 2017-09- 30
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	87,247,000	114,814,000	39,357,000	13,707,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	8,248,000	(4,224,000)	12,438,000	591,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	8,248,000	(4,224,000)	12,438,000	591,000
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual USD 2018-07-01 - 2018-09- 30	Trimestre Año Anterior USD 2017-07-01 - 2017-09- 30
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	8,248,000	(4,224,000)	12,438,000	591,000
Total otro resultado integral	8,248,000	(4,224,000)	12,438,000	591,000
Resultado integral total	95,495,000	110,590,000	51,795,000	14,298,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	95,495,000	110,590,000	51,795,000	14,298,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2017-01-01 - 2017-09-30
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	87,247,000	114,814,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	22,982,000	6,059,000
Ingresos y gastos financieros, neto	25,248,000	12,856,000
Gastos de depreciación y amortización	366,000	266,000
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(2,609,000)	(9,243,000)
Pagos basados en acciones	1,474,000	1,047,000
Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
Disminución (incremento) de clientes	(1,951,000)	1,322,000
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(1,221,000)	(1,135,000)
Incremento (disminución) de proveedores	(1,573,000)	(159,000)
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
Ajuste por valor de las propiedades	(50,772,000)	(57,198,000)
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(28,695,000)	(3,168,000)
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(36,751,000)	(49,353,000)
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	50,496,000	65,461,000
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	1,675,000	1,275,000
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	48,821,000	64,186,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	100,686,000	67,850,000
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	428,000	73,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2017-01-01 - 2017-09-30
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	254,000	40,000
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(100,860,000)	(67,883,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	125,000,000
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	4,373,000	16,954,000
Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
Importes procedentes de préstamos	116,600,000	45,000,000
Reembolsos de préstamos	0	0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	47,898,000	39,110,000
Intereses pagados	24,812,000	11,187,000
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	2,361,000	(1,178,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	41,878,000	101,571,000
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(10,161,000)	97,874,000
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	9,295,000	(7,270,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(866,000)	90,604,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	91,002,000	50,721,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	90,136,000	141,325,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	439,843,000	327,271,000	0	291,972,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	87,247,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	87,247,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	47,898,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(1,776,000)	(2,597,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	298,000	479,000	0	698,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(1,478,000)	(2,118,000)	0	40,047,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	438,365,000	325,153,000	0	332,019,000	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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



Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
Capital contable al comienzo del período	0	0	(36,754,000)	(36,754,000)	1,022,332,000	0	1,022,332,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	87,247,000	0	87,247,000
Otro resultado integral	0	0	8,248,000	8,248,000	8,248,000	0	8,248,000
Resultado integral total	0	0	8,248,000	8,248,000	95,495,000	0	95,495,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	47,898,000	0	47,898,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(4,373,000)	0	(4,373,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	1,475,000	0	1,475,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	8,248,000	8,248,000	44,699,000	0	44,699,000
Capital contable al final del período	0	0	(28,506,000)	(28,506,000)	1,067,031,000	0	1,067,031,000

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

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Capital contable al comienzo del periodo	450,880,000	343,037,000	0	203,725,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	114,814,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	114,814,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	58,000	92,000	0	(150,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	39,109,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(6,943,000)	(10,012,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	1,047,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(6,885,000)	(9,920,000)	0	76,602,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	443,995,000	333,117,000	0	280,327,000	0	0	0	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]						Capital contable [miembro]
	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	
Capital contable al comienzo del período	0	0	(38,257,000)	(38,257,000)	959,385,000	0	959,385,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>							
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>							
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	114,814,000	0	114,814,000
Otro resultado integral	0	0	(4,224,000)	(4,224,000)	(4,224,000)	0	(4,224,000)
Resultado integral total	0	0	(4,224,000)	(4,224,000)	110,590,000	0	110,590,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	39,109,000	0	39,109,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	(16,955,000)	0	(16,955,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	1,047,000	0	1,047,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	(4,224,000)	(4,224,000)	55,573,000	0	55,573,000
Capital contable al final del período	0	0	(42,481,000)	(42,481,000)	1,014,958,000	0	1,014,958,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2018-09-30	Cierre Año Anterior USD 2017-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	438,365,000	439,843,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	15	14
Numero de empleados	86	66
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	597,338,360	600,267,388
Numero de acciones recompradas	(3,496,816)	(20,948,945)
Efectivo restringido	952,000	586,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual USD 2018-01-01 - 2018-09-30	Acumulado Año Anterior USD 2017-01-01 - 2017-09-30	Trimestre Año Actual USD 2018-07-01 - 2018-09-30	Trimestre Año Anterior USD 2017-07-01 - 2017-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	366,000	266,000	144,000	90,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual USD 2017-10-01 - 2018-09-30	Año Anterior USD 2016-10-01 - 2017-09-30
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>		
Ingresos	97,570,000	80,352,000
Utilidad (pérdida) de operación	82,234,000	67,383,000
Utilidad (pérdida) neta	87,247,000	114,814,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	87,247,000	114,814,000
Depreciación y amortización operativa	366,000	266,000

## [80001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]										
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]				
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]				
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]
<b>Bancarios [sinopsis]</b>															
<b>Comercio exterior (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Con garantía (bancarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Banca comercial</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bancarios</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]</b>															
<b>Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (quirografarios)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Colocaciones privadas (con garantía)</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas</b>															
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]</b>															
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>															
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY SECOND LOAN	SI	2016-07-27	2026-08-27	4.55							150,000,000				
SEGUROS MONTERREY S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							25,000,000				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY FOUR LOAN	SI	2018-03-22	2028-08-22	4.75							26,600,000				
The Prudential Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							36,905,000				
CRÉDITO SINDICADO GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							(7,666,000)				
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SI	2017-11-01	2027-12-01	4.75							118,000,000				
Transamerica Premier Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							12,000,000				
MEGA INTERNATIONAL BANK	SI	2016-07-22	2021-07-01	3.75							10,800,000				
HSBC S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							26,500,000				
The Prudential Insurance Company of America_10	SI	2017-09-22	2027-09-22								36,905,000				
INTERCAM	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							8,220,000				
The Guardian Life Insurance Company of America	SI	2017-09-22	2027-09-22	5.31							20,000,000				
BANCO NACIONAL DE MEXICO S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							27,000,000				



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY	SI	2015-03-04	2022-04-01	4.35							47,500,000					
The Prudential Insurance Company of America.	SI	2018-05-31	2028-05-31	5.85							45,000,000					
HSBC BANK	SI	2016-07-22	2021-07-01	3.75							1,380,000					
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company 10	SI	2017-09-22	2027-09-22								3,095,000					
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company.	SI	2018-05-31	2025-05-31	5.5							45,000,000					
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							3,095,000					
Transamerica Life Insurance Company	SI	2017-09-22	2024-09-22	5.03							13,000,000					
BBVA BANCOMER S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							36,100,000					
SAB CAPITAL S.A.	NO	2016-07-22	2021-07-01	3.75							15,000,000					
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	699,434,000	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	699,434,000	0	0	0	0	0
<b>Proveedores [sinopsis]</b>																
<b>Proveedores</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total proveedores</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]</b>																
<b>Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total de créditos</b>																
<b>TOTAL</b>					0	0	0	0	0	0	699,434,000	0	0	0	0	0

## [800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

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

	Monedas [eje]				Total de pesos [miembro]
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	
<b>Posición en moneda extranjera [sinopsis]</b>					
<b>Activo monetario [sinopsis]</b>					
Activo monetario circulante	463,000	2,040,073,000	0	0	2,040,073,000
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	463,000	2,040,073,000	0	0	2,040,073,000
<b>Pasivo monetario [sinopsis]</b>					
Pasivo monetario circulante	30,260,000	110,921,000	0	0	110,921,000
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	30,260,000	110,921,000	0	0	110,921,000
Monetario activo (pasivo) neto	(29,797,000)	1,929,152,000	0	0	1,929,152,000

**[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto**

Principales productos o línea de productos [partidas]		Tipo de ingresos [eje]			
Principales marcas [eje]	Principales productos o línea de productos [eje]	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA	ARRENDAMIENTO	97,570,000	0	0	97,570,000
TODAS	TODOS	97,570,000	0	0	97,570,000

**[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados**

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

**Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias****(Vesta)****Complemento al Reporte Trimestral****al 30 de septiembre de 2018****INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS****(IFDs)****I. Información Cualitativa:**

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

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

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

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

No obstante, al contratar instrumentos financieros derivados se expone al riesgo de crédito conocido como riesgo de contraparte el cual se origina cuando la contraparte con la que se pactó el instrumento financiero derivado no cumple con sus obligaciones determinadas en el contratado que se estableció en la operación. Por

lo anterior, la Compañía busca minimizar dicho riesgo de crédito llevando a cabo las transacciones de instrumentos financieros derivados con intermediarios financieros que gozan de excelente calidad crediticia.

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

La Compañía tiene actualmente un SWAP IRS donde recibe libor 3M y paga una tasa fija de 1.944% de forma trimestral. La Compañía busca cubrirse de los riesgos atribuibles a los cambios en la tasa de interés que se originan por el pago de intereses de créditos denominados en USD. La deuda que se está cubriendo es un crédito sindicado por un monto de 150,000,000 USD que amortiza de acuerdo a las características del contrato donde trimestralmente se paga una tasa de interés Libor más un spread dependiendo del periodo.

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

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

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

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

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

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

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

El procedimiento de control interno implica que la administración de la exposición a los riesgos de mercado y de liquidez a través de la utilización de instrumentos financieros derivados son responsabilidad de la Dirección General de la Compañía a través de la Dirección de Finanzas. Una vez aprobados por ellos, se presenta al consejo de administración para su aprobación final. Los derivados autorizados se utilizan

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

únicamente para convertir la deuda de tasa flotante, basada en libor a tres meses, a tasa fija en la vida del contrato.

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

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

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

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

---

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

---

#### *B. Descripción de las políticas y técnicas de valuación*

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

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

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

La operación vigente al 30 de septiembre de 2018 es:

<u>Instrumento</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa Recibe</u>	<u>Tasa Entrega</u>	<u>Nocional en USD</u>	<u>Valor Razonable en MXN</u>

Swap IRS	Bancomer	23 de octubre de 2017	22 de julio de 2021	Libor 3M	1.944%	150,000,000	\$54,688,686
----------	----------	-----------------------	---------------------	----------	--------	-------------	--------------

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

La valuación que se presenta en el reporte del instrumento financiero derivado que tiene la Compañía al 30 de septiembre de 2018 fue realizada por la contraparte.

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

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

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

---

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

---

### C. Información de riesgos por el uso de derivados

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

Durante el tercer trimestre del 2018 no se tuvo ningún impacto en el estado de resultados o en el flujo de efectivo.

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

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

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

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



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

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

**Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]**

**II. Información Cuantitativa:**

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

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

Resumen de Instrumentos Financieros Derivados

(Cifras en miles de pesos al 30 de septiembre de 2018)

Tipo de Derivado o Valor de Contrato	Fines de Cobertura u Otros fines, Tales como Negociación	Monto Ncional / Valor nominal (Miles USD)	Valor del activo subyacente/ variable de referencia		Valor Razonable		Montos de vencimiento por año	Colateral /Líneas de crédito /valores dados en garantía
			Trimestre actual	Trimestre anterior	Trimestre actual	Trimestre anterior		
Swap IRS	Cobertura contable	150,000	1.14557%	N/A	54,689	N/A	Ver tabla Sig.	Línea de Crédito

A continuación, se presentan de forma agregada, los flujos futuros no descontados de los instrumentos financieros derivados vigentes al 30 de septiembre de 2018 (la información está en miles de pesos).

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

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

## B. Análisis de Sensibilidad:

### 20. Descripción de la metodología para la determinación de pérdidas esperadas.

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

El análisis de sensibilidad permite prever situaciones en las cuales se podría experimentar pérdidas extraordinarias en la valuación de los instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2018. Dicho análisis se elaboró con base en movimientos adversos en la tasa de interés de un 10%, 25% y 50%.

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

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

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

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

Los supuestos de este modelo son:

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

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

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

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

Para la elaboración del análisis de sensibilidad, en una primera etapa y con el propósito también de corroborar las valuaciones entregadas por cada una de las contrapartes en cuestión, se realizó el recalcu del valor razonable de todas las operaciones de instrumentos financieros derivados al 30 de septiembre de 2018.

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

En la siguiente tabla se muestra la exposición total agregada de forma absoluta de los IFDs en sus diferentes escenarios (información en miles de pesos):

<b>Valor Razonable MXN</b>	
septiembre 2018	54,689
Escenario -10%	3,995
Escenario -25%	34,056
Escenario -50%	85,022

Es importante mencionar que el valor razonable para el escenario base representa un activo para la Compañía y los escenarios de -10%, -25% y -50% representan un pasivo para la Compañía.

23. **Estimación de la pérdida potencial reflejada en el estado de resultados y en el flujo de efectivo, para cada escenario.**

A continuación, se detallan las pérdidas potenciales del portafolio de derivados que se esperarían impactaran en el capital contable de la Compañía. Como se mencionó anteriormente, debido a que el swap está en una relación de cobertura altamente efectiva, el efecto en el estado de resultados sería mínimo. La tabla solo

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

muestra el cambio que habría bajo cada escenario (los paréntesis representan la pérdida) y está en miles de pesos:

Escenario -10%	(20,261)
Escenario -25%	(50,322)
Escenario -50%	(101,288)

**24. Indicar el nivel límite (escenario) de variación de los activos subyacentes para que la efectividad se mantenga.**

Al 30 de septiembre de 2018, las características de los instrumentos financieros derivados tales como; notional, tasa de interés y fechas de vencimiento son las mismas en tiempo y forma a la partida cubierta por lo que no se espera que la cobertura deje de ser altamente efectiva en ningún nivel de variación.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2018-09-30	Cierre Año Anterior USD 2017-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	90,136,000	91,002,000
Total efectivo	90,136,000	91,002,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	90,136,000	91,002,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	7,172,000	5,220,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	1,591,000	370,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	1,591,000	370,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	8,763,000	5,590,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual USD 2018-09-30	Cierre Año Anterior USD 2017-12-31
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	4,320,000	4,440,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	4,320,000	4,440,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	1,930,000	1,869,000
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	1,930,000	1,869,000
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	1,851,286,000	1,701,007,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	1,851,286,000	1,701,007,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Periodo Actual USD 2018-09-30	Cierre Año Anterior USD 2017-12-31
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	6,880,000	7,903,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	6,880,000	7,903,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,880,000	7,903,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	0
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	4,463,000	3,772,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	4,463,000	3,772,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	0	0
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	699,434,000	581,995,000
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	699,434,000	581,995,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	12,941,000	11,540,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	12,941,000	11,540,000
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(31,423,000)	(37,333,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	2,917,000	579,000
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Concepto	Cierre Período Actual	Cierre Año Anterior
	USD 2018-09-30	USD 2017-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(28,506,000)	(36,754,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	1,992,891,000	1,832,092,000
Pasivos	925,860,000	809,760,000
Activos (pasivos) netos	1,067,031,000	1,022,332,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	131,186,000	123,949,000
Pasivos circulantes	11,741,000	12,020,000
Activos (pasivos) circulantes netos	119,445,000	111,929,000



## [800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual	Acumulado Año Anterior	Trimestre Año Actual	Trimestre Año Anterior
	USD 2018-01-01 - 2018-09-30	USD 2017-01-01 - 2017-09-30	USD 2018-07-01 - 2018-09-30	USD 2017-07-01 - 2017-09-30
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	97,570,000	80,352,000	33,822,000	28,150,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
<b>Total de ingresos</b>	<b>97,570,000</b>	<b>80,352,000</b>	<b>33,822,000</b>	<b>28,150,000</b>
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	255,000	40,000	220,000	14,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	2,609,000	9,243,000	3,634,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	50,772,000	57,198,000	19,240,000	4,047,000
<b>Total de ingresos financieros</b>	<b>53,636,000</b>	<b>66,481,000</b>	<b>23,094,000</b>	<b>4,061,000</b>
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	25,501,000	12,896,000	9,796,000	5,091,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	969,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	140,000	95,000	0	101,000
<b>Total de gastos financieros</b>	<b>25,641,000</b>	<b>12,991,000</b>	<b>9,796,000</b>	<b>6,161,000</b>
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	26,112,000	20,918,000	15,076,000	3,298,000
Impuesto diferido	(3,130,000)	(14,859,000)	(12,795,000)	4,098,000
<b>Total de Impuestos a la utilidad</b>	<b>22,982,000</b>	<b>6,059,000</b>	<b>2,281,000</b>	<b>7,396,000</b>

## [800500] Notas - Lista de notas

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

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 90 Piso 28, Ciudad de México.

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

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

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

#### 1. Políticas contables significativas

##### 1. *Bases de preparación*

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

### ***Estados financieros intermedios condensados***

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2018 y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en ingles), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben

ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

### ***Bases de consolidación***

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 controla 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 su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

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 saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2018	31/12/2017	
	(No Auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

de R.L. de C.V.			
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativo

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)

### *Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual*

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

### **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 periodos 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 periodos 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 creara o incrementara 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 periodo 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **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. Así mismo 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 en 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes**

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 16

Arrendamientos<sup>2</sup>

Modificaciones a la IFRS 2  
en acciones<sup>1</sup>

Clasificación y medición de los pagos basados

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

### **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 arrendamiento, 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, los pagos de arrendamiento 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 un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento 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 del arrendamiento, 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 liquidado 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 de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado 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 reconocido 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 aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

---

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

---

### Litigios

La Entidad tiene litigios utilidades 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 final la concesión, lo cual tiene un plazo de 41 y 35 años respectivamente.

---

## Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

---

1. Los gastos de administración se integran como sigue:

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
Gastos de mercadotecnia	\$ 862,380	\$ 1,061,012	\$ 145,259	\$ 373,081
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,296,115	837,416	551,472	256,894
Honorarios por valuación y otros	304,294	265,378	90,630	92,539
Beneficios directos a empleados y otros	6,369,747	4,901,358	2,090,857	1,665,485
Otros gastos de administración	1,182,214	1,158,024	471,079	403,294
Gastos bursátiles	<u>77,697</u>	<u>142,671</u>	<u>25,946</u>	<u>60,672</u>
	10,092,447	8,365,859	3,375,243	2,851,965
Incentivo a largo plazo - Nota 15	<u>1,474,509</u>	<u>1,082,654</u>	<u>502,756</u>	<u>414,484</u>
	<u>\$ 11,566,956</u>	<u>\$ 9,448,513</u>	<u>\$ 3,877,999</u>	<u>\$ 3,266,449</u>

**Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]**

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

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 25 de octubre de 2018, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

### **Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]**

Vesta no tiene activos disponibles para la venta al cierre del tercer trimestre de 2018.

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

Políticas contables significativas

#### ***Bases de preparación***

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

#### ***Estados financieros intermedios condensados***

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2018 y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

### ***Bases de consolidación***

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 controla 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 su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

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 saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2018	31/12/2017	
	(No		
	Auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos	99.99%	99.99%	Administración de

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.			propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

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

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 controla 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 su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

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 saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

### Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

### Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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 contrato 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 representado por los siguientes documentos por pagar:

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Amortización mensual	Vencimiento	30/09/2018	31/12/2017
Crédito	150,000,000	Tasa	(1)	Julio 2021	\$	\$

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

sindicado		Variable(1)			150,000,000	150,000,000
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(2)	Agosto 2026	150,000,000	150,000,000
MetLife 7 años	47,500,000	4.35%	(3)	Abril 2022	47,500,000	47,500,000
Bono Privado Serie A	65,000,000	5.03%	(5)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Bono Privado Serie A	45,000,000	5.50%	(5)	Mayo 2025	45,000,000	-
Bono Privado Serie B	60,000,000	5.31%	(5)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Bono Privado Serie B	45,000,000	5.85%	(5)	Mayo 2028	45,000,000	-
MetLife 7 años	118,000,000	4.75%	(4)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(2)	Agosto 2028	<u>26,600,000</u>	<u>-</u>
					707,100,000	590,500,000
Menos: Costos directos de emisión de deuda					<u>(7,665,573)</u>	<u>(8,505,121)</u>
Total de deuda a largo plazo					<u>\$ 699,434,427</u>	<u>\$ 581,994,879</u>

1. Crédito Sindicado a 5 años, los intereses serán pagados trimestralmente y calculados utilizando la tasa LIBOR, (London interbank offered rate por su nombre en inglés) más un margen aplicable. El margen aplicable varía dependiendo de la razón de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor a 40%) y el número de meses durante los cuales el Crédito Sindicado ha estado vigente. Actualmente el margen aplicable es de 200 puntos base; si el margen de deuda es mayor al 40% el margen aplicable incrementa a 225 puntos base. La amortización del principal se empezará a pagar el 22 de Julio de 2019 de forma trimestral por el equivalente al 1.25% del monto del Crédito Sindicado.
2. Contrato de préstamo a 10 años con MetLife, los intereses de este crédito se pagan de manera mensual a una tasa fija del 4.55%. El pago de la amortización del principal comenzará a partir del 1 de Septiembre de 2023. Este crédito está garantizado por 48 propiedades de la Entidad. En marzo 2018 se



contrató una línea adicional de crédito por 26.6 millones que vencen el 1 de agosto de 2026 y se paga una tasa anual fija de 4.75%.

3. El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
4. El 1 de Noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene 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. El pago de los intereses mensuales de los pagarés Senior A y B son calculados a las tasas fijas establecidas en la tabla de arriba.

El contrato de crédito obliga a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de septiembre de 2018 (No auditado) y 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 septiembre de 2019	\$ 503,356
A partir de septiembre de 2020	774,651
A partir de septiembre de 2021	815,195
A partir de septiembre de 2022	2,879,958

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Después	702,126,840
Menos: Costo de emisión directa	(7,665,573)
<b>Total de la deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 699,434,427</b>

### Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera proforma

Al 30 de septiembre de 2017

(En dólares americanos)

Activos	30/09/2017 (No Auditado)	PORTAFOLIO ATISA	30/09/2017 (No Auditado) PROFORMA
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 141,324,800	\$ (12,380,185)	\$ 128,944,615
Activos financieros con fines de negociación	724,741	-	724,741
Impuestos por recuperar	11,167,895	8,402,106	19,570,001
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	5,707,112	5,441,619	11,148,731
Pagos anticipados	1,172,448	74,094	1,246,542
Depósitos en garantía	-	-	-
<b>Total del activo circulante</b>	<b>160,096,996</b>	<b>1,537,633</b>	<b>161,634,629</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	1,550,215,361	81,590,713	1,631,806,074
Equipo de oficina – Neto	1,771,942	-	1,771,942
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido	<u>4,224,816</u>	-	<u>4,224,816</u>
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>1,556,212,119</b>	<b>81,590,713</b>	<b>1,637,802,832</b>
<b>Total activos</b>	<b>\$ 1,716,309,115</b>	<b>\$ 83,128,346</b>	<b>\$ 1,799,437,461</b>

Pasivo y capital contable

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Pasivo circulante:**

Porción circulante de la deuda a largo plazo	\$	\$ -	\$ -
Intereses por pagar	2,354,658	1,614,795	3,969,453
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	1,636,889	-	1,636,889
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta	118,264	-	118,264
Gastos acumulados	<u>2,699,827</u>	<u>-</u>	<u>2,699,827</u>
Total del pasivo circulante	6,809,638	1,614,795	8,424,816
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Deuda a largo plazo	510,594,955	70,000,000	580,594,955
Depósitos en garantía recibidos	10,235,158	776,705	11,011,863
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>173,710,179</u>	<u>735,635</u>	<u>174,445,814</u>
Total del pasivo a largo plazo	<u>694,540,292</u>	<u>71,512,341</u>	<u>766,052,633</u>
<b>Total del pasivo</b>	<u>701,349,930</u>	<u>73,127,136</u>	<u>774,477,066</u>
<b>Capital contable:</b>			
Capital social	443,995,011	-	443,995,011
Prima en suscripción de acciones	333,118,426	-	333,118,426
Utilidades retenidas	277,456,000	9,682,266	287,138,266
Reserva de pagos basados en acciones	2,870,666	-	2,870,666
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	<u>(42,840,918)</u>	<u>318,945</u>	<u>(42,161,973)</u>
Total del capital contable	<u>1,014,959,185</u>	<u>10,001,211</u>	<u>1,024,960,396</u>
<b>Total</b>	<u>\$ 1,716,309,115</u>	<u>\$ 83,128,347</u>	<u>\$ 1,799,437,462</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados  
**Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Estados consolidados condensados intermedios de resultados y otros resultados integrales proforma (No auditados)

Por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2017

(En dólares americanos)

	30/09/2017	PORTAFOLIO ATISA	30/09/2017 PROFORMA
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento	\$ 80,351,926	\$ 4,691,051	\$ 85,042,977

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

**Costos de operación de las propiedades:**

Relacionados con propiedades que generaron ingresos	(3,083,373)	(64,691)	(3,148,064)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	<u>(509,184)</u>	-	<u>(509,184)</u>
Utilidad bruta	76,759,369	4,626,360	81,385,729
Gastos de administración	(9,448,513)	-	(9,448,513)
Depreciación	(266,063)	-	(266,063)
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Ingreso por intereses	39,611	-	39,611
Otros ingresos (gastos)	339,146	-	339,146
Costos por emisión de deuda	-	-	-
Gasto por intereses	(12,895,602)	(1,614,795)	(14,510,397)
Ganancia cambiaria	9,242,607	-	9,242,607
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	<u>57,198,259</u>	<u>2,452,118</u>	<u>59,650,377</u>
Total otros ingresos (gastos)	<u>53,829,112</u>	<u>837,323</u>	<u>54,666,435</u>
Utilidad antes de impuestos	120,873,905	5,463,683	126,337,588
Impuestos a la utilidad	<u>(6,059,128)</u>	<u>1,639,105)</u>	<u>(7,698,233)</u>
(Pérdida) utilidad del año	<u>114,814,777</u>	<u>3,824,578</u>	<u>118,639,355</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>			
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – neta	<u>(4,223,816)</u>	<u>318,945</u>	<u>(3,904,871)</u>
(Utilidad) pérdida integral del año	<u>\$ 110,590,961</u>	<u>\$ 4,143,523</u>	<u>\$ 114,734,484</u>
Utilidad (pérdida) básica y diluida por acción	<u>\$ 0.187</u>	<u>\$ 0.006</u>	<u>\$ 0.193</u>

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 condensados consolidados intermedios proforma no auditados**

**Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017**

**(En dólares americanos)**

### **1. Actividades**

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 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. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento**

La transacción consiste en la adquisición por parte de la Entidad, del Portafolio denominado Atisa, mismo que corresponde a un total de 21 propiedades ubicadas en Tijuana, Baja California Norte, de las cuales solo se pagó la contraprestación de 17 propiedades el día 14 de diciembre de 2017 y la contraprestación de 4 propiedades el 15 de marzo de 2018.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de \$71,250,000, el 14 de diciembre de 2017 la Entidad pagó en efectivo por las 17 propiedades adquiridas \$62,465,075 más el IVA de \$7,878,796, y el 15 de marzo de 2018 la Entidad pagó en efectivo por las 4 propiedades adquiridas \$10,970,995 más el IVA de \$1,291,712.

### 3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan han sido preparados de acuerdo de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en Inglés).

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), como si la adquisición de los activos netos del Portafolio Atisa, que se describen en la Nota 2 “Descripción de la transacción”, hubiera tenido lugar el 30 de septiembre de 2017, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y del 1 de enero de 2017, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2017, respectivamente.

### 4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 30 de septiembre de 2017, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por los nueve meses concluidos el 30 de septiembre de 2017 y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”).

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de los 21 activos netos del Portafolio Atisa adquiridos el 14 de diciembre de 2017 y 15 de marzo de 2018.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”) para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

Los activos adquiridos por parte de la Entidad se describen en la Nota 2 “Descripción de transacción”. Dichos inmuebles están dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio sería la de obtención de rentas. Los costos directamente atribuibles a la adquisición del inmueble forman parte del costo de adquisición. Posteriormente, el inmueble sería reconocido a su valor razonable de conformidad con la política contable de la Entidad para las propiedades de inversión.

Salvo por el Impuesto Sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta será a cargo del vendedor del inmueble objeto de la transacción, quedarán a cargo de la Entidad todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del inmueble por parte de la Entidad.

Los estados condensados de resultados proforma de la Entidad por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2017.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 89,184,747	\$ 90,415,448
Efectivo restringido	<u>951,689</u>	<u>586,261</u>
	90,136,436	91,001,709
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	\$ <u>90,871,748</u>	\$ <u>91,737,021</u>

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

### Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

### Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)

*Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual*



Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

### **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 periodos 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 periodos 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 creara o incrementara 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 periodo 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **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. Así mismo 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 en 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### *Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 16	Arrendamientos <sup>2</sup>
Modificaciones a la IFRS 2 en acciones <sup>1</sup>	Clasificación y medición de los pagos basados

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

### **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 arrendamiento, 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, los pagos de arrendamiento 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 un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento 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 del arrendamiento, 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 liquidado 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 de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado 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 reconocido 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 aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

## Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)

### *Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual*

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

### **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 periodos 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 periodos 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 creara o incrementara 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 periodo 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **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. Así mismo 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 en 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### *Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 16	Arrendamientos <sup>2</sup>
Modificaciones a la IFRS 2 en acciones <sup>1</sup>	Clasificación y medición de los pagos basados

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

### **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 arrendamiento, 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, los pagos de arrendamiento 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 un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento 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 del arrendamiento, 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 liquidado 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 de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado 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 reconocido 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 aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

---

### Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

---

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 28,897,590 pies cuadrados (2,684,674 metros cuadrados) y 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91.9% y 92.3%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 1,849,475 pies cuadrados (171,821 metros cuadrados) y 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 6.4% y 8.7% del total del área rentable de la Entidad. La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

---

### Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

---

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 40 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 30 de septiembre de 2018). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

---

### Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

---



---

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

---

Costos de operación de las propiedades y gastos de administración

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
Impuesto predial	\$ 986,843	\$ 989,769	\$ 350,539	\$ 343,337
Seguros	282,388	272,237	107,911	123,889
Mantenimiento	693,042	564,136	287,256	274,377
Mantenimiento estructural	142,881	105,923	23,458	24,468
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,130,368</u>	<u>1,151,308</u>	<u>522,674</u>	<u>458,043</u>
	<u>\$ 3,235,522</u>	<u>\$ 3,083,373</u>	<u>\$ 1,291,838</u>	<u>\$ 1,224,114</u>

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

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
Impuesto predial	\$ 222,328	\$ 163,651	\$ 57,526	\$ 66,115
Seguros	36,754	30,605	9,303	14,415
Mantenimiento	72,067	58,505	28,841	25,693
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>316,199</u>	<u>256,423</u>	<u>86,222</u>	<u>95,181</u>
	<u>647,348</u>	<u>509,184</u>	<u>181,892</u>	<u>201,404</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 3,882,870</u>	<u>\$ 3,592,557</u>	<u>\$ 1,473,730</u>	<u>\$ 1,425,518</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, uno de los clientes de la Entidad representan el 32% ó \$2,283,557 (No auditado) y el 40% ó \$2,093,433, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6% y el 8% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

### Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

### Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

### Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

### Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

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

	<b>30/09/2018</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2017</b>
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (204,997,692)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	5,259,900	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(2,007,017)</u>	<u>(1,228,463)</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (201,744,809)</u>	<u>\$ (204,205,361)</u>

Para determinar el ISR diferido la Entidad aplicó la tasa aplicable a las diferencias temporales basada en su fecha de reversión estimada. La tasa efectiva difiere de la tasa fiscal principalmente por el impacto de la

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

apreciación del peso durante el periodo comparado con el dólar, el cual tuvo un impacto en la base fiscal de los activos de la Entidad los cuales para efectos fiscales se encuentran valuados en pesos.

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

	<b>30/09/2018</b> <b>(No auditado)</b>	<b>31/12/2017</b>
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	3,129,603	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(669,051)</u>	<u>(2,078,381)</u>
 Pasivo por impuestos diferido al cierre del año	 \$ <u>(201,744,809)</u>	 \$ <u>(204,205,361)</u>

**Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]**

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

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018</b> <b>(No auditado)</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017</b> <b>(No auditado)</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2018</b> <b>(No auditado)</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017</b> <b>(No auditado)</b>
<b>Depreciación</b>	(366,878)	(266,063)	(143,874)	(90,261)

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

### Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de 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 período sobre el que se informa se determina descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las curvas al final del período sobre el que se informa y el riesgo crediticio inherente al contrato, y se detalla a continuación. La tasa de interés promedio se basa en los saldos pendientes al final del período sobre el que se informa.

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

	<b>Tasa de interés fija contratada</b>	<b>Valor principal nacional</b>	<b>Activos de valor razonable (pasivos)</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Contratos fijos de pagos sobresalientes (No auditado)	<u>1.944</u>	<u>\$ 150,000,000</u>	<u>\$ 4,168,421</u>

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

---

**Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

#### Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018 y el 2 de marzo de 2017, se decretó el pago de un dividendo de \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981 (No auditado) y 0.064 por acción, equivalente a \$39,110,027 respectivamente. El dividendo se pagó el 13 de abril de 2018 y 30 de marzo de 2017 en efectivo, respectivamente.

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

#### Utilidad por acción

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

#### Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 87,247,441	598,108,670	\$ 0.146

#### Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017 (No auditado)

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 114,814,777	613,428,732	\$ 0.187

#### Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)

	Utilidad	Promedio ponderado de acciones	Dólares por acción
Utilidad del periodo	\$ 39,357,653	598,108,670	\$ 0.066

**Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de  
2017 (No auditado)**

	<b>Utilidad</b>	<b>Promedio ponderado de acciones</b>	<b>Dólares por acción</b>
Utilidad del periodo	\$ 13,707,267	614,356,646	\$ 0.022

**Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la  
moneda extranjera [bloque de texto]**

**Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]**

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:

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</b>
Beneficios a corto plazo	\$ 3,933,555	\$ 2,741,582	\$ 1,475,654	\$ 613,922
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,474,509</u>	<u>1,082,654</u>	<u>502,576</u>	<u>414,484</u>
	<u>\$ 5,408,064</u>	<u>\$ 3,824,236</u>	<u>\$ 1,978,410</u>	<u>\$ 1,028,406</u>

Pagos basados en acciones

Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (el plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el



número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.

El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado, las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán incentivos en efectivo y las acciones a ser otorgadas 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.

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

Año	Acciones a Largo plazo			Parámetros del plan (No auditado)		
	Acciones entregadas	Acciones pendientes de entrega		MIN	Objetivo	MAX
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)			
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(449,108)	898,217	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874		1,581,874	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	-	-	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	\$ 2,929,199	\$ (449,108)	\$ 2,480,090			

Las acciones a ser otorgadas 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.

ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017, se otorgaron un total de 993,678 acciones. 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.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación.

### Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2018	Nueve meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2017
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,474,509	\$ 1,048,660	\$ 502,756	\$ 402,671
Plan de Incentivo 2014	<u>-</u>	<u>33,994</u>	<u>-</u>	<u>11,723</u>
Total	<u>\$ 1,474,509</u>	<u>\$ 1,082,654</u>	<u>\$ 502,756</u>	<u>\$ 414,484</u>

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

### Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 2,480,090 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 17 meses.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

### Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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

### Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Los gastos de administración se integran como sigue:

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
Gastos de mercadotecnia	\$ 862,380	\$ 1,061,012	\$ 145,259	\$ 373,081
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,296,115	837,416	551,472	256,894
Honorarios por valuación y otros	304,294	265,378	90,630	92,539
Beneficios directos a empleados y otros	6,369,747	4,901,358	2,090,857	1,665,485
Otros gastos de administración	1,182,214	1,158,024	471,079	403,294
Gastos bursátiles	<u>77,697</u>	<u>142,671</u>	<u>25,946</u>	<u>60,672</u>
	10,092,447	8,365,859	3,375,243	2,851,965
Incentivo a largo plazo - Nota 15	<u>1,474,509</u>	<u>1,082,654</u>	<u>502,756</u>	<u>414,484</u>
	<b>\$ 11,566,956</b>	<b>\$ 9,448,513</b>	<b>\$ 3,877,999</b>	<b>\$ 3,266,449</b>

### Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

### Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

---

**Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]**

---

---

---

---

**Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

---

---

---

**Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]**

---

---

---

---

**Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]**

---

---

---

---

**Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]**

---

---

---

---

**Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]**

---

---

---

---

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

---

---

**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.

---

---

---

---

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

---

---

---

---

**Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

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

---

---

**Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

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

---

---

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

---

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

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

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

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

#### Notas Aclaratorias

**Estados financieros consolidados condesados intermedios:** Las cifras por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2018 y 2017 presentados no han sido auditados.

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

Fecha	Tipo de cambio
<b><i>Balance General</i></b>	
30 de septiembre 2017	18.198
30 de septiembre 2018	18.812
<b><i>Estado de Resultados</i></b>	
3T17 (promedio)	17.822
3T18 (promedio)	18.978
9M17 (promedio)	18.928
9M18 (promedio)	19.037

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

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

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

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

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

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

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

---

**Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]**

---

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

Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2018</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
ISR gasto:				
Corriente	\$ 26,111,553	\$ 20,917,825	\$ (15,076,784)	\$ 3,297,624
Diferido	<u>(3,129,603)</u>	<u>(14,858,697)</u>	<u>12,795,492</u>	<u>4,098,471</u>
 Total de beneficios (impuestos) a la utilidad	 <u>\$ 22,981,950</u>	 <u>\$ 6,059,128</u>	 <u>\$ (2,281,292)</u>	 <u>\$ 7,396,095</u>

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

	<b>30/09/2018 (No auditado)</b>	<b>31/12/2017</b>
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (204,997,692)	\$ (207,074,235)
Pérdidas fiscales por amortizar	5,259,900	4,097,337
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(2,007,017)</u>	<u>(1,228,463)</u>
 Total del pasivo por ISR diferido	 <u>\$ (201,744,809)</u>	 <u>\$ (204,205,361)</u>

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

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

	<b>30/09/2018 (No auditado)</b>	<b>31/12/2017</b>
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (204,205,361)	\$ (185,733,064)
Movimientos incluidos en resultados	3,129,603	(16,393,916)
Movimientos incluidos en otros resultados	<u>(669,051)</u>	<u>(2,078,381)</u>



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

integrales

Pasivo por impuestos diferido al cierre del año \$ (201,744,809) \$ (204,205,361)

### Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

### Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

#### 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:

	<b>Nueve meses terminados 30/09/2018 (No auditado)</b>	<b>Nueve meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</b>	<b>Tres meses terminados 30/09/2017 (No auditado)</b>
Beneficios a corto plazo	\$ 3,933,555	\$ 2,741,582	\$ 1,475,654	\$ 613,922
Gasto por compensación basada en acciones	<u>1,474,509</u>	<u>1,082,654</u>	<u>502,576</u>	<u>414,484</u>
	<u>\$ 5,408,064</u>	<u>\$ 3,824,236</u>	<u>\$ 1,978,410</u>	<u>\$ 1,028,406</u>

Pagos basados en acciones

#### Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (el plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de "Retorno relativo total" para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado, las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán incentivos en efectivo y las acciones a ser otorgadas 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.

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

Año	Acciones a Largo plazo (No auditado)	Acciones entregadas (No auditado)	Acciones pendientes de entrega (No auditado)	Parámetros del plan (No auditado)		
				MIN	Objetivo	MAX
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(449,108)	898,217	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	-	1,581,874	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	-	-	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	\$ 2,929,199	\$ (449,108)	\$ 2,480,090			

Las acciones a ser otorgadas 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.

ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

#### Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017, se otorgaron un total de 993,678 acciones. Este gasto fue

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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.

- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación.

#### Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	Nueve meses terminados 30/09/2018	Nueve meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2017
	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>	<b>(No auditado)</b>
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ 1,474,509	\$ 1,048,660	\$ 502,756	\$ 402,671
Plan de Incentivo 2014	-	33,994	-	11,723
Total	\$ 1,474,509	\$ 1,082,654	\$ 502,756	\$ 414,484

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

#### Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 2,480,090 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 17 meses.

---

**Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]**

---



---

**Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]**

---

---

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

---

**Propiedades de inversión**

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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No Auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q3 2018: 9.35% Dic 2017: 9.75%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	Q3 2018: 8.75% Dic 2017: 9.00%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	Mexico: 4.0% en 2018 y 4.20% en 2017 U.S.: 2.1% en 2018 y 2.5% en 2017	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 3 a 9 meses	A menor periodo de absorción mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No Auditado)	Relación estimación no observable con el valor razonable
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q3 2018: 19.00 Dic 2017: 18.80	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$125,146	A mayor precio por acre, mayor valor razonable.

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Terreno y construcción	\$ 1,795,305,000	\$ 1,679,059,000
Inversión en infraestructura	29,080,836	18,815,371
Reserva territorial	<u>85,309,000</u>	<u>87,631,000</u>
	1,911,694,836	1,785,505,371
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(60,408,673)</u>	<u>(84,499,000)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 1,851,286,163</u>	<u>\$ 1,701,006,371</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,701,006,371	\$ 1,415,714,762

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Adiciones	100,618,295	195,132,819
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(1,110,996)	6,100,685
Ganancia por revaluación	<u>50,772,493</u>	<u>84,058,105</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 1,851,286,163</u>	<u>\$ 1,701,006,371</u>

Durante 2007, la Entidad celebró un contrato para la construcción del Parque Aeroespacial en Querétaro, el cual consiste en un fideicomiso creado por el gobierno del estado de Querétaro, como fideicomitente, el Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, S. A. de C. V., como participante para los propósitos del otorgamiento de su consentimiento, Bombardier Aerospace México, S. A. de C. V. como fideicomisario, y BBVA Bancomer, S. A., como fiduciario, al cual la Entidad, a través de su subsidiaria, Proyectos Aeroespaciales, S de R.L. de C.V. (PAE), fue agregado como fideicomisario y beneficiario. El gobierno del estado de Querétaro contribuyó ciertos derechos al fideicomiso, incluyendo un terreno, permitiendo a PAE el uso del mismo para el desarrollo y construcción de infraestructura y el derecho a construir y rentar propiedades por un periodo de tiempo equivalente a la concesión otorgada al Parque Aeroespacial; al 31 de diciembre de 2017, el tiempo remanente es de 40 años.

PAE fue designado como el único desarrollador inmobiliario y le fue otorgado el derecho de uso del terreno e infraestructura para el desarrollo de edificios e instalaciones industriales, arrendar dichos edificios e instalaciones a Entidad en el ramo de la industria aeroespacial y otras industrias relacionadas y a cobrar a los arrendatarios la rentas derivadas del arrendamiento de dichas instalaciones industriales por un periodo de tiempo equivalente al periodo remanente en la concesión del aeropuerto (aproximadamente 41 años al 30 de septiembre de 2018). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del termino del fideicomiso de forma gratuita.

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

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 28,897,590 pies cuadrados (2,684,674 metros cuadrados) y 26,721,171 pies cuadrados (2,482,478 metros cuadrados), respectivamente y estaban ocupadas en un 91.9% y 92.3%, respectivamente. Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017,

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

propiedades de inversión con una área bruta rentable (no auditada) de 1,849,475 pies cuadrados (171,821 metros cuadrados) y 2,330,549 pies cuadrados (216,515 metros cuadrados) respectivamente, estaban en construcción, los cuales representan un 6.4% y 8.7% del total del área rentable de la Entidad. La mayoría de las propiedades de inversión de la Entidad están otorgadas en garantía como colateral de la deuda a largo plazo.

### Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

### Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

### Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

#### Capital social

El capital social al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	<u>2018 (No auditado)</u>		<u>2017</u>	
	<b>Número de acciones</b>	<b>Importe</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>Importe</b>
Fixed capital				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Variable capital				
Series B	<u>597,333,360</u>	<u>438,360,882</u>	<u>600,262,388</u>	<u>439,839,411</u>
Total	<u>597,338,360</u>	<u>\$ 438,364,578</u>	<u>600,267,388</u>	<u>\$ 439,843,107</u>

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes. Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, había un total de 34,387,763 y 31,458,735 acciones en tesorería que fueron recompradas durante el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y el año terminado el 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

#### Acciones ordinarias totalmente pagadas



Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 621,097,663	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(20,948,945)</u>	<u>(11,095,244)</u>	<u>(15,858,458)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	600,267,388	439,843,107	327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones (No auditado)	<u>(3,496,816)</u>	<u>(1,776,315)</u>	<u>(2,596,455)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)	<u>\$ 597,338,360</u>	<u>\$ 438,364,578</u>	<u>\$ 325,153,497</u>

### Dividendos decretados

En Asamblea General de Accionistas celebrada el 21 de marzo de 2018 y el 2 de marzo de 2017, se decretó el pago de un dividendo de \$0.079 por acción, equivalente a \$47,897,981 (No auditado) y 0.064 por acción, equivalente a \$39,110,027 respectivamente. El dividendo se pagó el 13 de abril de 2018 y 30 de marzo de 2017 en efectivo, respectivamente.

---

### Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

---

### 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

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

#### Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Mas de un año	\$ 141,793,915	\$ 155,696,225
Mas de un año pero menos de tres años	264,271,272	283,657,472
Mas de tres años pero menos de cinco años	306,773,327	345,303,613
Mas de cinco años	<u>164,660,238</u>	<u>177,311,050</u>
	<u>\$ 877,498,752</u>	<u>\$ 961,968,360</u>

---

**Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]**

---

**Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]**

---

**Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]**

---

**Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]**

---

---

---

**Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]**

---

---

**Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]**

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---



---

### Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

---



---

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

---

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 89,184,747	\$ 90,415,448
Efectivo restringido	<u>951,689</u>	<u>586,261</u>
	90,136,436	91,001,709
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 90,871,748</u>	<u>\$ 91,737,021</u>

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

---



---

### Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

---



---

## Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

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

### Pagos basados en acciones

#### Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

i. Bajo el plan de incentivo a largo plazo Vesta 20-20 (el plan de Incentivo Vesta 20-20), aprobado por el consejo de administración, la Entidad usará una metodología de “Retorno relativo total” para calcular el número total de acciones a ser otorgadas. Las acciones se adjudicarán durante tres años después de la fecha de otorgamiento.

El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado, las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán incentivos en efectivo y las acciones a ser otorgadas 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.

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

Año	Acciones			Parámetros del plan (No auditado)		
	Acciones a Largo plazo	Acciones entregadas	Acciones pendientes de entrega	MIN	Objetivo	MAX
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)			
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(449,108)	898,217	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874		1,581,874	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	-	-	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Total	\$	\$	\$
	<u>2,929,199</u>	<u>(449,108)</u>	<u>2,480,090</u>

Las acciones a ser otorgadas 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.

ii. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el consejo de administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

#### 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, se otorgaron un total de 993,678 acciones. 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.
- Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado de acuerdo con un monto de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación.

#### Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Nueve meses terminados 30/09/2018	Nueve meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2017	Tres meses terminados 30/09/2017
---	---	--	--

**(No auditado) (No auditado) (No auditado) (No auditado)**

Plan de Incentivo  
Vesta  
20-20

\$ 1,474,509	\$ 1,048,660	\$ 502,756	\$ 402,671
--------------	--------------	------------	------------

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

Plan de Incentivo 2014	-	33,994	-	11,723
Total	\$ 1,474,509	\$ 1,082,654	\$ 502,756	\$ 414,484

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

#### Acciones otorgadas pendientes

Al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 existen un total de 2,480,090 y 970,988 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 17 meses.

---

### Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

---



---

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

#### **Políticas contables significativas**

##### ***Bases de preparación***

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

##### i. Costo histórico

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

##### ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de



valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, con excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, *Pagos Basados en Acciones*.

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

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

### ***Estados financieros intermedios condensados***

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2018 y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés), *34- Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

### ***Bases de consolidación***

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Entidad reevalúa si controla 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 su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

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 saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2018 (No Auditado)	31/12/2017	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R.L. de C. V.	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

## **Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)**

### ***Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual***

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

### **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 periodos 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 periodos 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 creara o incrementara 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 periodo 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **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. Así mismo 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 en 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### *Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 16	Arrendamientos <sup>2</sup>
Modificaciones a la IFRS 2 en acciones <sup>1</sup>	Clasificación y medición de los pagos basados

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

### **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 arrendamiento, 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, los pagos de arrendamiento 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 un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento 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 del arrendamiento, 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 liquidado 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 de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado 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 reconocido 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 aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

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

### Impuestos por recuperar

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 13,611,028	\$ 15,100,478
ISR por recuperar	17,768,859	11,145,715
Otras cuentas por cobrar	<u>160,956</u>	<u>432,504</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ 31,540,843      \$ 26,678,697

### Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

### Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

#### Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
0-30 días	\$ 5,951,143	\$ 4,508,045
30-60 días	254,808	223,456
60-90 días	219,482	229,591
Más de 90 días	<u>746,893</u>	<u>260,425</u>
Total	<u>\$ 7,172,326</u>	<u>\$ 5,221,517</u>

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 83% y 86% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 representan el 4% y 4% del total el saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, respectivamente. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 representan el 3% y 4% del total del saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 10% y 5% del total el saldo al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, respectivamente.

#### 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 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es de \$201,451 (No auditado) y \$283,538, respectivamente.

### Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, uno de los clientes de la Entidad representan el 32% ó \$2,283,557 (No auditado) y el 40% ó \$2,093,433, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 6% y el 8% (No auditado) de los ingresos totales por arrendamiento de la Entidad por los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, respectivamente. Ningún otro cliente de la entidad representa más del 10% de los ingresos arrendamientos de la Entidad.

### 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 a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos, normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios. Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades, con excepción de dos contratos los cuales contienen una cláusula que le da derecho al arrendatario a comprar la propiedad a valor de mercado al termino del contrato de arrendamiento.

### Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	30/09/2018 (No auditado)	31/12/2017
Mas de un año	\$ 141,793,915	\$ 155,696,225
Mas de un año pero menos de tres años	264,271,272	283,657,472
Mas de tres años pero menos de cinco años	306,773,327	345,303,613
Mas de cinco años	<u>164,660,238</u>	<u>177,311,050</u>

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

\$ 877,498,752    \$ 961,968,360

---

**Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]**

---



---

**Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]**

---

Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2017	\$ 621,097,663	\$ 450,880,150	\$ 343,037,228
Acciones adjudicadas	118,670	58,201	91,769
Recompra de acciones	<u>(20,948,945)</u>	<u>(11,095,244)</u>	<u>(15,858,458)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	600,267,388	439,843,107	327,270,539
Acciones adjudicadas	567,788	297,786	479,413
Recompra de acciones (No auditado)	<u>(3,496,816)</u>	<u>(1,776,315)</u>	<u>(2,596,455)</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2018 (No auditado)	<u>\$ 597,338,360</u>	<u>\$ 438,364,578</u>	<u>\$ 325,153,497</u>

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

#### Políticas contables significativas

##### *Bases de preparación*

Los estados financieros condensados consolidados intermedios no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros, los cuales están valuados a valor razonable al final de cada periodo de reporte como se explica en las políticas contables abajo.

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

#### *Estados financieros intermedios condensados*

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2018 y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (“IAS” por sus siglas en inglés), 34- *Interim Financial Reporting* y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017.

Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3.

### ***Bases de consolidación***

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

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los 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 controla 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 su control se transfiere a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Específicamente, las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha de adquisición o hasta la fecha en que la Entidad pierde el control de la subsidiaria.

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 saldos y operaciones entre las entidades de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	30/09/2018	31/12/2017	
	(No		
	Auditado)		
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de

QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	propiedades de inversión Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V.	(1)	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.-	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos

(1) El 27 de abril de 2018, el consejo de administración por unanimidad, aprobó entre otros puntos: la fusión de Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C.V., como sociedad fusionante, con CIV Infraestructura, S. de R. L. de C. V., como sociedad fusionada.

### **Aplicación de nuevas y revisadas Normas de Información Financiera Internacionales (IFRSs)**

#### ***Nuevas y revisadas IFRSs que son obligatorias a partir del ejercicio actual***

Durante el ejercicio actual, la Entidad ha aplicado modificaciones a las IFRS emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”) que son obligatorias para periodos contables que inicien en o después del 1 de Enero de 2018.

#### **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 periodos 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 periodos 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 creara o incrementara 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 periodo 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### **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. Así mismo 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 en 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

### *Nuevas y revisadas IFRSs emitidas aún no están vigentes*

La Entidad no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y modificadas que han sido emitidas pero aún no están vigentes:

IFRS 16	Arrendamientos <sup>2</sup>
Modificaciones a la IFRS 2 en acciones <sup>1</sup>	Clasificación y medición de los pagos basados

<sup>1</sup> Entrada en vigor para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, se permite su aplicación anticipada

#### **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 arrendamiento, 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, los pagos de arrendamiento 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 un arrendador clasifique un arrendamiento como un arrendamiento operativo o un arrendamiento 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 del arrendamiento, 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 liquidado 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 de retener un número determinado de instrumentos de capital igual al valor monetario de la obligación tributaria del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado 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 reconocido 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 aplican disposiciones específicas de transición. Los administradores de la Entidad no prevén que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Entidad, ya que la Entidad no tiene acuerdos de pagos basados en acciones liquidados en efectivo ni ningún tipo de retención fiscal con impuestos en relación con los pagos basados en acciones.

---

**Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

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

---

---

**Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

**Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

**Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]**

---

---

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

---

---

**Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]**

---

---

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

---

***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.

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.

***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 periodos 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 periodos 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 creara o incrementara 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 periodo 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 aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Entidad.

---

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

---



---

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

---



---

**Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]**

---



---

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

---



---

**Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]**

---

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).

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

### ***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.

### ***Beneficios a empleados por terminación***

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

### ***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 periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

---

**Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente**  
[bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para gastos** [bloque de texto]

---

---

**Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación**  
[bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable** [bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones**  
[bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para gastos financieros** [bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros** [bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para activos financieros** [bloque de texto]

---

---

**Descripción de la política contable para garantías financieras** [bloque de texto]

---

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

### *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.

### 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.

### 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 adquiriente 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 surge 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

---

**Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]**

---



---

**Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]**

---



---

**Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]**

---

---

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

---

### *Transacciones en moneda extranjera*

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

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

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

---

## Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

---

### Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

---

## Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

---

## Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

---

---

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

---

---

---

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

---

---

---

---

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

---

---

### ***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.

#### **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.

#### **Impuestos a la utilidad diferidos**

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconoce 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 periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrán 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, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

---

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]**

---

---

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

---

### ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las

propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

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

---

### Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

---

---

### Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

---

---

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

---

#### *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 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.

---

### Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

---

#### 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.

---

### Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

---

---

#### Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

---

---

#### Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

---

---

#### Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

---

---

#### Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

---

---

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

---

---

---

**Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]**

---

---

---

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

---

---

---

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

---

***Provisiones***

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

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

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

---

---

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

---

---

---

**Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]**

---

---

---

**Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]**

---

---

**Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]**

---

***Efectivo restringido***

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

---

**Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]**

---

---

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

---

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



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

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

---

### Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

---



---

### Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

---



---

### Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

---

#### **Beneficios a empleados por terminación**

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

---



---

### Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

---



---

### Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

---



---

### Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

**Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]**

---

---

---

**Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]**

---

---

---

**Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]**

---

---

---

**Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]**

---

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

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

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

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

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes Vesta se complace en anunciar que sus ingresos esperados para el cierre de 2018 superarán el rango alto de su guía de ingresos de 20%. Vesta también espera superar la guía 2018 de sus márgenes de ingreso operativo (NOI) y margen UAFIDA de 95% y 83%, respectivamente. Los ingresos del tercer trimestre de 2018 incrementaron 20.2%; pasando de US\$ 28.2 millones del 3T17 a US\$33.8 millones en el 3T18. Vesta alcanzó un margen operativo (NOI) de 96.2% y un margen UAFIDA de 85.7% durante el 3T18. El Consejo de Administración aprobó la cancelación de 25.3 millones de acciones provenientes de las recompras que se mantienen en Tesorería. Fitch ratings mantuvo la calificación de grado de inversión para la empresa matriz y su bono privado de BBB- / Estable subsecuente a su revisión de 2018. El portafolio Mismas Tiendas reportó la ocupación más alta de su historia con un nivel de 98.0% durante el 3T18. Los nuevos edificios inventario entregados en el 3T18 ascendieron a 38,198 m<sup>2</sup> (411,163 ft<sup>2</sup>) \* de ABR, de los cuales 54.2% han sido ocupados durante su actual periodo de estabilización. Una robusta actividad de arrendamiento de 102,921 m<sup>2</sup> (1.1 millones ft<sup>2</sup>), 52,410 m<sup>2</sup> (564,135 ft<sup>2</sup>) de nuevos contratos y 50,511 m<sup>2</sup> (543,694 ft<sup>2</sup>) de renovaciones, impulsó la ocupación del portafolio estabilizado a 96.4% y la ocupación total a 91.9%; también llevando los vencimientos de 2018 y 2019 a 1.0% y 5.9%, respectivamente. El portafolio en desarrollo de Vesta totalizó 171,822 m<sup>2</sup> (1.85 millones ft<sup>2</sup>) de ABR en el 3T18, con la adición de dos nuevos edificios BTS relacionados a expansiones de clientes existentes, Smurfit Kappa y RSB Transmissions, y dos edificios inventario. El retorno sobre el costo promedio ponderado esperado es del 11.0% para los proyectos de desarrollo del 3T18. Guía 2019 Pare el 2019, Vesta espera tener un incremento anual en ingresos entre 12% y 14%, con un margen de NOI del 96% y un margen UAFIDA del 85%, mientras continuamos enfocándonos en mantener el sólido desempeño récord de la Compañía relacionado con las métricas operacionales clave.

9 Meses

	3T18	Indicadores Financieros (millones)	3T17
	Var. %	2017	
Ingresos por arrendamiento	20.2	28.15	33.82
	80.35	97.57	21.4
	32.53	NOI	
	26.93	20.8	77.27
	94.33	22.1	
Margen NOI %	96.2%	95.7%	96.7%
	96.2%		
	23.86	28.97	UAFIDA
	83.59	21.4	68.36
	22.3		
Margen UAFIDA %	85.7%	84.8%	

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

		85.1%		85.7%	
Por Acción			0.0484		UAFIDA
	0.0388			24.6	
0.1114		0.1396			
			25.3		
	51.79		Utilidad Integral Consolidada	14.30	
95.50		na			
			110.59		
FFO	na			4.10	
	15.37				(73.3)
34.45			31.84		
				(7.6)	
	0.0069				FFO Por Acción
0.0532		(72.6)			0.0250
	(5.3)		0.0562		
UPA				0.0865	
	0.0233				na
0.1803			0.1595		
				na	
	598.11				Acciones (promedio)
					614.36
598.11		(2.5)		613.43	

Los ingresos por rentas incrementaron 20.2% a US\$ 33.82 millones en el 3T18 de US\$ 28.15 millones en el 3T17. Durante los primeros nueve meses del año, los ingresos incrementaron 21.4% a US\$ 97.57 millones en 2018 de US\$ 80.35 millones en 2017 debido principalmente por renta de espacio nuevo. El Ingreso Neto Operativo ("NOI") incremento 20.8% a US\$ 31.53 millones en el 3T18 comparado con US\$ 26.93 millones en el periodo del año anterior. El margen NOI fue de 96.2% en el tercer trimestre de 2018, una ganancia de 50 puntos base causada por eficiencias en costos. La UAFIDA incremento 21.4% a US\$ 28.97 millones en 3T18, comparado con los US\$ 23.86 millones en el tercer trimestre de 2017. El margen de UAFIDA fue de 85.7% en el tercer trimestre de 2018, un incremento de 90 puntos base, debido a un incremento en los ingresos durante el tercer trimestre de 2018, mientras que el margen de gastos de administración permaneció constante. Los fondos de operación ("FFO") disminuyeron 73.3% a US\$ 4.10 millones en el 3T18, de US\$ 15.37 millones en el 3T17. El FFO por acción es de US\$ 0.0069 en 3T18, comparado con US\$ 0.0250 para el mismo periodo de 2017, un decremento de 72.6% debido a una mayor provisión en los impuestos del trimestre, producto de ganancias provisionales por efectos cambiarios basadas en la apreciación del peso aunado al incremento en los resultados del trimestre. La ganancia consolidada para el 3T18 fue de US\$ 51.79 millones, contra una ganancia de US\$ 14.30 millones en el mismo periodo del 2017. Esto se debió principalmente a mayores ingresos y márgenes, ganancia de valuación de propiedades y un mayor efecto de conversión de operaciones extranjeras. Al cierre del 30 de septiembre de 2018, el valor del portafolio de propiedades de inversión de Vesta ascendió a US\$ 1.85 billones, un incremento de 8.8% respecto a los US\$ 1.70 billones al 31 de diciembre de 2017.

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

### Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

La explicación esta contenida dentro de la nota a los estados financieros.

### Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Al cierre del tercer trimestre del 2018 no existieron actividades que afecten los estados financieros de Vesta.

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

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

Consolidado

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

## Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No hubo cambios en las estimaciones de periodos contables anteriores

## Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

No se hicieron operaciones al cierre del primer trimestre del 2018.

### Dividendos pagados, acciones ordinarias

0

### Dividendos pagados, otras acciones

0

### Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción

0.0

### Dividendos pagados, otras acciones por acción

0.0

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

No existen eventos subsecuentes que se deben reportar

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

No hubo cambios en la composición de Vesta

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

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2018 y por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("IAS" por sus siglas en ingles), 34- Interim Financial Reporting y no han sido auditados. En la opinión de la Administración de la Entidad considera que, todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos, fueron incluidos. Los resultados de los periodos no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año. Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados auditados de la Entidad y sus notas

---

Clave de Cotización: VESTA

Trimestre: 3 Año: 2018

---

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

Consolidado

---

Cantidades monetarias expresadas en Unidades

---

respectivas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017. Las políticas contables y los métodos de computo son consistentes con los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, excepto por lo que es mencionado en la nota 3

---

## **Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final**

---

No hubo cambio en partidas que genere una nota especial en los estados financieros intermedios.

---