

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

Estados financieros consolidados
condensados intermedios no
auditados por los tres meses
terminados el 31 de marzo de
2020 y 2019

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

Estados consolidados condensados intermedios de situación financiera

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019
(En dólares americanos)

Activos	Notas	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Activo circulante:			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 122,273,575	\$ 75,063,593
Activos financieros con fines de negociación	6	564,892	804,967
Impuestos por recuperar	7	23,895,915	10,365,121
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos	8	7,516,990	8,272,093
Pagos anticipados		<u>2,821,146</u>	<u>1,267,893</u>
Total del activo circulante		157,072,518	95,773,667
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	9	2,015,152,264	1,989,131,091
Equipo de oficina – Neto		2,686,056	3,063,650
Activos por derechos de uso	10	989,226	1,104,036
Instrumentos financieros derivados	17	-	163,530
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		<u>4,420,417</u>	<u>4,461,865</u>
Total del activo no circulante		<u>2,023,247,963</u>	<u>1,997,924,172</u>
Total activos		<u>\$ 2,180,320,481</u>	<u>\$ 2,093,697,839</u>
Pasivo y capital contable			
Pasivo circulante:			
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	\$ 809,220	\$ 794,905
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – corto plazo	10	433,260	435,177
Intereses por pagar		3,714,779	2,996,611
Cuentas por pagar y anticipos de clientes		9,344,231	2,539,117
Impuestos por pagar, principalmente impuesto sobre la renta		1,057,355	1,458,209
Gastos acumulados		<u>2,329,870</u>	<u>4,452,725</u>
Total del pasivo circulante		17,688,715	12,676,744
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	798,709,041	713,632,678
Obligaciones bajo arrendamiento financiero – largo plazo	10	623,501	729,069
Instrumentos financieros derivados	17	3,989,041	-
Depósitos en garantía recibidos		13,253,722	13,255,463
Dividendos por pagar	12.4	54,138,218	13,371,920
Impuestos a la utilidad diferidos	14.3	<u>274,059,483</u>	<u>228,906,984</u>
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,144,773,006</u>	<u>969,896,114</u>
Total del pasivo		<u>1,162,461,721</u>	<u>982,572,858</u>
Contingencias y litigios	18		
Capital contable:			
Capital social	12.1	422,641,203	426,300,951
Prima en suscripción de acciones	12.3	297,414,637	303,741,438
Utilidades retenidas		337,673,506	416,230,463
Reserva de pagos basados en acciones	16	4,618,072	7,828,591
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(41,696,329)	(43,090,933)
Valuación de instrumentos financieros derivados	17	<u>(2,792,329)</u>	<u>114,471</u>
Total del capital contable		<u>1,017,858,760</u>	<u>1,111,124,981</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 2,180,320,481</u>	<u>\$ 2,093,697,839</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

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

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2020 y 2019

(En dólares americanos)

	Nota	Tres meses al 31/03/2020	Tres meses al 31/03/2020
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 37,712,800	\$ 36,290,385
Costos de operación de las propiedades:			
Relacionados con propiedades que generaron ingresos	13.1	(2,275,524)	(1,338,009)
Relacionados con propiedades que no generaron ingresos	13.1	<u>(242,162)</u>	<u>(222,134)</u>
Utilidad bruta		35,195,114	34,730,242
Gastos de administración			
Depreciación	13.2	(4,671,890)	(4,313,463)
		(492,342)	(337,236)
Otros ingresos y gastos:			
Ingreso por intereses		9,967	14,307
Otros ingresos (gastos) – Neto		79,917	(207,438)
Gasto por intereses		(9,295,627)	(9,181,172)
(Pérdida) utilidad cambiaria – Neto		(9,104,508)	1,240,277
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	9	<u>13,899,686</u>	<u>11,954,926</u>
Total otros ingresos y gastos		<u>(4,410,565)</u>	<u>3,820,900</u>
Utilidad antes de impuestos		25,620,317	33,900,443
Impuestos a la utilidad:			
Impuesto corriente	14.1	(1,851,778)	(11,167,037)
Impuesto diferido		<u>(48,187,278)</u>	<u>797,586</u>
Total impuestos a la utilidad		<u>(50,039,056)</u>	<u>(11,964,623)</u>
(Pérdida) utilidad del periodo		<u>(24,418,739)</u>	<u>21,935,820</u>
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i>			
- Pérdidas de valor razonable por instrumentos financieros derivados		(2,906,800)	(661,174)
- Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras - Neta		<u>1,394,604</u>	<u>(298,024)</u>
Total otros resultados integrales		(1,512,196)	(959,198)
(Pérdida) utilidad integral del periodo		<u>\$ (25,930,935)</u>	<u>\$ 20,976,622</u>
(Pérdida) utilidad básica y diluida por acción	12.5	<u>\$ (0.0421)</u>	<u>\$ 0.155</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el capital contable (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2020 y 2019

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Valuación de instrumentos financieros derivados	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039	\$ 333,833,754	\$ 5,507,719	\$ (43,938,783)	\$ 1,666,605	\$ 1,053,703,573
Dividendos decretados	-	-	(52,214,000)	-	-	-	(52,214,000)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	507,967	803,095	-	(1,311,062)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,310,658	-	-	1,310,658
Recompra de acciones	(791,908)	(1,242,542)	-	-	-	-	(2,034,450)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,935,820</u>	<u>-</u>	<u>(298,024)</u>	<u>(661,174)</u>	<u>20,976,622</u>
Saldos al 31 de marzo de 2019	<u>\$ 435,329,298</u>	<u>\$ 320,581,592</u>	<u>\$ 303,555,574</u>	<u>\$ 5,507,315</u>	<u>\$ (44,236,807)</u>	<u>\$ 1,005,431</u>	<u>\$ 1,021,742,403</u>
Saldos al 1 de enero del 2020	\$ 426,300,951	\$ 303,741,438	\$ 416,230,463	\$ 7,828,591	\$ (43,090,933)	\$ 114,471	\$ 1,111,124,981
Dividendos decretados	-	-	(54,138,218)	-	-	-	(54,138,218)
Acciones otorgadas respecto al plan de pagos en acciones	1,238,891	3,016,699	-	(4,255,590)	-	-	-
Reserva de pagos basados en acciones	-	-	-	1,045,071	-	-	1,045,071
Recompra de acciones	(4,898,639)	(9,343,500)	-	-	-	-	(14,242,139)
(Pérdida) utilidad integral del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24,418,739)</u>	<u>-</u>	<u>1,394,604</u>	<u>(2,906,800)</u>	<u>(25,930,935)</u>
Saldos al 31 de marzo de 2020	<u>\$ 422,641,203</u>	<u>\$ 297,414,637</u>	<u>\$ 337,673,506</u>	<u>\$ 4,618,072</u>	<u>\$ (41,696,329)</u>	<u>\$ (2,792,329)</u>	<u>\$ 1,017,858,760</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias
Estados consolidados condensados intermedios de
flujos de efectivo (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2020 y 2019
(En dólares americanos)

	31/03/2020	31/03/2019
Actividades de operación:		
Utilidad antes de impuestos	\$ 25,620,317	\$ 33,900,443
Ajustes por:		
Depreciación	377,594	222,426
Depreciación por arrendamiento	114,810	114,810
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(13,899,686)	(11,954,926)
Efectos de conversión	9,104,508	(1,240,277)
Ingreso por intereses	(9,967)	(14,307)
Gasto por intereses	9,295,627	9,181,172
Gasto reconocido respecto al plan de pagos basados en acciones	1,045,070	1,310,658
Ajustes al Capital de Trabajo:		
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	755,103	(318,506)
Impuestos por recuperar	774,618	135,087
Pagos anticipados	(1,553,253)	(1,811,799)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar y anticipos de clientes	742,237	(785,956)
Gastos acumulados	(2,122,855)	(1,660,403)
Impuestos a la utilidad pagados	(16,558,044)	(517,446)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>13,686,079</u>	<u>26,560,976</u>
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(12,021,969)	(20,385,168)
Adquisición de equipo de oficina	-	(112,783)
Activos financieros con fines de negociación	240,075	(22,580)
Intereses cobrados	<u>9,967</u>	<u>14,307</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(11,771,927)</u>	<u>(20,506,224)</u>
Actividades de financiamiento:		
Depósitos en garantía realizados	41,448	(30,571)
Depósitos en garantía obtenidos	(1,741)	302,440
Intereses pagados	(8,258,811)	(9,164,014)
Préstamos obtenidos	85,000,000	-
Pago de la deuda a largo plazo	(198,232)	(317,797)
Dividendos pagados	(13,371,920)	-
Recompra de acciones de tesorería	(14,242,138)	(2,034,450)
Reembolsos de arrendamientos financieros	<u>(137,223)</u>	<u>(134,967)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	<u>48,831,383</u>	<u>(11,379,359)</u>
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	<u>(3,535,553)</u>	<u>364,661</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	47,209,982	(4,959,946)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo – Nota 5	<u>75,798,905</u>	<u>65,218,707</u>
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo – Nota 5	<u>\$ 123,008,887</u>	<u>\$ 60,258,761</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados intermedios.

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

Notas a los estados financieros condensados consolidados intermedios (No auditados)

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2020 y 2019

(En dólares americanos)

1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. ("Vesta"), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 90, piso 28, Ciudad de México.

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

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

En el período actual, la Entidad aplicó una serie de IFRSs nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los períodos contables que iniciaron el 1 de enero de 2019 o después:

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

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

IFRS 17	<i>Contratos de seguro</i>
---------	----------------------------

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

3. Políticas contables significativas

a. Declaración de cumplimiento

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

b. Bases de preparación

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

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.

c. ***Estados financieros intermedios condensados***

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

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

d. ***Bases de consolidación de los estados financieros***

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

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

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

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

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

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

Subsidiaria / entidad	Porcentaje de participación		Actividad
	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019	
QVC, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Queretaro, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C.V.	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Servicios de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R.L. de C. V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
EnerVesta S. De R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(1)	Vehículo para distribuir acciones a empleados bajo el Plan de Incentivo a Largo Plazo

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

e. **Instrumentos financieros**

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

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

f. ***Activos financieros***

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

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

Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Política de bajas

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

g. ***Pasivos financieros***

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

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

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

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

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

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

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

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

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

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

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

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

Baja de pasivos financieros

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

h. Instrumentos financieros derivados

La Entidad participa en una variedad de instrumentos financieros derivados para administrar su exposición a los riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los swaps de tasa de interés. Más detalles de los instrumentos financieros derivados se describen en la Nota 17.

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

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros a menos que la Entidad tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. El impacto de los Contratos Maestros de Red en la posición financiera de la Entidad se revela en la Nota 17. Un derivado se presenta como un activo no corriente o un pasivo no corriente si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos corrientes o pasivos corrientes.

i. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

Coberturas de flujo de efectivo

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

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

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

j. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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

k. ***Equipo de oficina***

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

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

l. ***Efectivo restringido***

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

m. ***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.

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

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

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

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

o. ***Arrendamientos***

1) La Entidad como arrendador

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

2) La Entidad como arrendatario

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

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

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

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

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

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

p. ***Transacciones en moneda extranjera***

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

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

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

q. ***Costos por préstamos***

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

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

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

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

r. ***Beneficios a empleados***

Beneficios a empleados por terminación

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

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

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

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

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

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

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

Como resultado de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 2014, al 31 de marzo de 2020 y 2019, la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del artículo 9 de la misma Ley.

s. ***Pagos basados en acciones***

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

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

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

t. ***Impuestos a la utilidad***

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

1. Impuesto a la utilidad causado

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

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

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

2. Impuestos a la utilidad diferidos

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el 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.

3. Impuestos causados y diferidos

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

u. ***Provisiones***

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

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

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

4. ***Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones***

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

Las estimaciones y supuestos son revisados en forma continua. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Valuación de propiedades de inversión

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

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad utiliza los datos de mercado observables en la medida en que estén disponibles. Cuando los datos de entrada del nivel 1 no están disponibles, la Entidad contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación. El comité de valuación trabaja de manera conjunta con el valuador calificado independiente para establecer las técnicas de valuación y los datos de entrada apropiados para el modelo. Trimestralmente, el Director Financiero reporta los hallazgos del comité de valuación a la junta directiva de la Entidad para explicar las causas de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos y pasivos. La información acerca de las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos y pasivos se describen en las Notas 9 y 17.

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

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, 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:

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 122,062,531	\$ 75,031,869
Efectivo restringido	<u>211,044</u>	<u>31,724</u>
	122,273,575	75,063,593
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 123,008,887</u>	<u>\$ 75,798,905</u>

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

6. Activos financieros con fines de negociación

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

7. Impuestos por recuperar

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 1,202,338	\$ 1,958,949
ISR por recuperar	14,436,160	7,855,714
ISR por dividendos por recuperar	7,834,747	109,781
Otras cuentas por cobrar	<u>422,670</u>	<u>440,677</u>
	<u>\$ 23,859,915</u>	<u>\$ 10,365,121</u>

8. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
0-30 días	\$ 6,908,404	\$ 7,438,454
30-60 días	366,317	313,014
60-90 días	204,263	259,434
Más de 90 días	<u>38,006</u>	<u>261,191</u>
Total	<u>\$ 7,516,990</u>	<u>\$ 8,272,093</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 92% y 90% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente, están al corriente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retrasos son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas entre 30 a 90 días se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días pero menos de 60 días, representan el 5% y 4% del total el saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días pero menos de 90 días, representan el 3% y 3% del total del saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 1% y 3% del total el saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, respectivamente.

- b. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables

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

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida esperada de la cuenta por cobrar de arrendamiento operativo. El saldo al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es de \$1,466,680 (no auditado) y \$908,699, respectivamente.

- c. Concentración de riesgo de crédito

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, uno de los clientes de la Entidad representa el 32% o \$ 2,395,167 (sin auditar) y el 36% o \$ 2,997,680, respectivamente, del saldo de cuentas por cobrar de arrendamiento operativo. El mismo cliente representó el 6% (sin auditar) y el 6% (sin auditar) del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad para los períodos de los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019.

d. Contratos de arrendamiento

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

e. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Antes de un año	\$ 135,801,753	\$ 135,776,309
Después de un año pero antes de 3 años	235,429,398	236,689,312
Después de tres años pero antes de 5 años	207,684,228	215,670,367
Después de 5 años	<u>100,848,257</u>	<u>113,092,864</u>
	<u>\$ 679,763,636</u>	<u>\$ 701,228,852</u>

9. **Propiedades de inversión**

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

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

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

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango (No auditado)	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terrano y Construcción	Level 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q1 2020: 9.30% a 10.07% Q1 2019: 9.20% a 10.15%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasa de capitalización	Q1 2020: 7.92% a 8.25% Q1 2019: 8.56% a 8.7%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			Long-term NO	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: Q1 2020: 3.49% a 4.0% 2019: 4.0% a 4.1% E.U.A: Q1 2020: 2.2% a 2.5% 2019: 2.2% a 2.3%	A mayor tasa de inflación mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción mayor valor razonable.
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable.
			Tipo de cambio - peso mexicano por \$1	Q1 2020: 20.27 a 24 2019: 19.5 a 20.48	A mayor tipo de cambio, menor el valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre Q1 2020: \$135,731 2019: \$141,819	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Terrano y construcción	\$ 1,901,139,700	\$ 1,841,395,000
Inversión en infraestructura	27,145,042	23,743,778
Reserva territorial	<u>130,258,000</u>	<u>142,979,000</u>
	2,058,542,742	2,008,117,778
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(43,390,478)</u>	<u>(18,986,687)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 2,015,152,264</u>	<u>\$ 1,989,131,091</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,989,131,091	\$ 1,884,621,430
Adiciones	18,084,846	105,442,835
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	(5,963,359)	4,343,996
Baja por venta de propiedades inversión	-	(91,339,283)
Ganancia por revaluación	<u>13,899,686</u>	<u>86,062,112</u>
Saldo al final del periodo	<u>\$ 2,015,152,264</u>	<u>\$ 1,989,131,091</u>

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión de la Entidad tienen un área bruta rentable (no auditada) de 29,794,420 pies cuadrados (o 2,767,992 metros cuadrados) y 29,792,047 pies cuadrados (o 2,767,772 metros cuadrados), respectivamente, y estaban ocupadas un 93.4 % (no auditado) y 91.7%, respectivamente. Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión con un área bruta rentable (no auditada) de 1,762,243 pies cuadrados (o 163,718 metros cuadrados) y 884,655 pies cuadrados (o 82,188 metros cuadrados), respectivamente, estaban en construcción, las cuales representa un 5.9% y un 3.0% del total del área rentable de la Entidad.

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

10. La Entidad como arrendatario

a. Derechos de uso:

Activos por derechos de uso	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	31 de marzo de 2020 (No auditado)
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	<u>302,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>302,650</u>
Costo de activos por derechos de uso	<u>1,563,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,563,276</u>
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ (365,208)	\$ (91,302)	\$ -	\$ (456,510)
Equipo de transporte y oficina	<u>(94,032)</u>	<u>(23,508)</u>	<u>-</u>	<u>(117,540)</u>
Depreciación acumulada	<u>(459,240)</u>	<u>(114,810)</u>	<u>-</u>	<u>(574,050)</u>
Total	<u>\$ 1,104,036</u>	<u>\$ (\$114,810)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 989,226</u>
Activos por derechos de uso	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	31 de diciembre del 2019
Propiedades	\$ 1,260,626	\$ -	\$ -	\$ 1,260,626
Equipo de transporte y oficina	<u>302,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>302,650</u>
Costo de activos por derecho de uso	<u>1,563,276</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,563,276</u>
Depreciación por derechos de uso				
Propiedades	\$ -	\$ (365,208)	\$ -	\$ (365,208)
Equipo de transporte y oficina	<u>-</u>	<u>(94,032)</u>	<u>-</u>	<u>(94,032)</u>
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>(459,240)</u>	<u>-</u>	<u>(459,240)</u>
Total	<u>\$ 1,563,276</u>	<u>\$ (459,240)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,104,036</u>

b. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2020	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de marzo de 2020 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,164,246</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 29,738</u>	<u>\$ (137,223)</u>	<u>\$1,056,761</u>
	1 de enero de 2019	Altas	Bajas	Intereses pagados	Pagos	31 de diciembre de 2019
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,563,276</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 146,018</u>	<u>\$ (545,048)</u>	<u>\$1,164,246</u>

c. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
No mayor a un año	\$ 523,807	\$ 534,924
De un año a 5 años	678,024	804,131
Más de 5 años	-	-
	<u>1,201,831</u>	<u>1,339,055</u>
Menos: Cargos de financiamientos futuros	<u>(145,070)</u>	<u>(174,809)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,056,761</u>	<u>\$ 1,164,246</u>
Arrendamiento financiero – a corto plazo	433,260	435,177
Arrendamiento financiero – a largo plazo	<u>623,501</u>	<u>729,069</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,056,761</u>	<u>\$ 1,164,246</u>

11. Deuda a largo plazo

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

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

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

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

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

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

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

Deuda	Monto original	Tasa de interes anual	Amortización mensual	Vencimiento	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
MetLife – 10 años	\$ 150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ 150,000,000	\$ 150,000,000
MetLife – 7 años	47,500,000	4.35%	(2)	Abril 2022	46,353,505	46,551,737
Serie A Pagaré Senior	65,000,000	5.03%	(4)	Septiembre 2024	65,000,000	65,000,000
Serie B Pagaré Senior	60,000,000	5.31%	(4)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000
Series A Bono Senior	45,000,000	5.50%	(4)	Mayo 2025	45,000,000	45,000,000
Series B Bono Senior	45,000,000	5.85%	(4)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000
MetLife – 10 años	118,000,000	4.75%	(3)	Diciembre 2027	118,000,000	118,000,000
MetLife – 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	26,600,000	26,600,000
Series RC Notas Senior	70,000,000	5.18%	(5)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Series RD Notas Senior	15,000,000	5.28%	(6)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Syndicated Loan	80,000,000	Tasa variable más margen	(7)	Agosto 2024	80,000,000	80,000,000
Syndicated Loan – línea de crédito revolvente	85,000,000	Tasa variable más margen	(8)	Agosto 2022	<u>85,000,000</u>	<u>-</u>
					805,953,505	721,151,737
Menos: Proción circulante					(809,220)	(794,905)
Menos: costos directos de emisión deuda					<u>(6,435,244)</u>	<u>(6,724,154)</u>
Total deuda a largo plazo					<u>\$ 798,709,041</u>	<u>\$ 713,632,678</u>

- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente y se calcula utilizando una tasa fija anual de 4.55%. En marzo de 2019, bajo esta línea de crédito, se contrató un préstamo adicional por \$ 26,600,000 con intereses mensuales a una tasa fija anual de 4.75%. La amortización del principal sobre los dos préstamos comenzará el 1 de septiembre de 2023. Esta línea de crédito está garantizada con 48 de las propiedades de la Entidad, que vence el 1 de agosto de 2026.
- (2) El 9 de marzo de 2015, la Entidad contrató un préstamo a 7 años con MetLife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.35%. El préstamo tiene solo pago de intereses mensuales durante 42 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de abril de 2022. Este crédito está garantizado por 6 propiedades de la Entidad.
- (3) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se calculan a una tasa fija del 4.75%. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito está garantizado por 21 propiedades de la Entidad.
- (4) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente y calculados usando las tasas anuales indicadas en la tabla de arriba.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,18%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.

- (6) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 5,28%. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (7) Préstamo sindicado a cinco años, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 215 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2024 (fecha de vencimiento).
- (8) Bajo la línea de crédito revolvente del Préstamo Sindicado, los intereses se pagan trimestralmente y se calculan utilizando LIBOR (tasa de interés interbancaria de Londres) más un margen aplicable. El margen aplicable varía según el índice de apalancamiento de la Entidad (mayor o menor al 40%) y la cantidad de meses que el préstamo sindicado ha estado pendiente. Actualmente, el margen aplicable es de 185 puntos básicos. La amortización del principal comenzará a pagarse el 2 de agosto de 2022 (fecha de vencimiento).

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como tasa de retorno sobre la inversión y servicios de cobertura de deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de marzo de 2020.

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

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

A partir de marzo de 2021	\$	809,220
A partir de marzo de 2022		47,303,201
A partir de marzo de 2023		88,359,253
A partir de marzo de 2024		4,642,327
Después		664,839,504
Menos: Costo de emisión directa		<u>(6,435,244)</u>
Total de la deuda a largo plazo	\$	<u>799,518,261</u>

12. Capital social

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

	<u>31/03/2020 (No auditado)</u>		<u>31/12/2019</u>	
	<u>Número de acciones</u>	<u>Importe</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>Importe</u>
Capita fijo				
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable				
Series B	<u>564,695,191</u>	<u>422,637,507</u>	<u>573,449,946</u>	<u>426,297,255</u>
Total	<u>564,700,191</u>	<u>\$ 422,641,203</u>	<u>573,454,946</u>	<u>\$ 426,300,951</u>

2. Acciones en tesorería

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Acciones en tesorería (1)	34,910,826	27,735,920
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>6,846,060</u>	<u>5,626,212</u>
Total de acciones en tesorería	<u><u>41,756,886</u></u>	<u><u>33,002,132</u></u>

- 1) El Consejo de Administración aprobó el 25 de octubre de 2018 la cancelación de 25,269,045 acciones que habían sido recompradas por la Entidad bajo el programa de recompra de acciones. El 10 de diciembre de 2018, la Entidad presentó una solicitud ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para actualizar el número de acciones emitidas en los Registros Nacionales de Valores.
- 2) El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 junto con el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 16), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 31 de diciembre de 2018	591,414,572	\$ 435,613,239	\$ 321,021,039
Acciones adjudicadas	976,400	507,966	803,095
Recompra de acciones	<u>(18,936,025)</u>	<u>(9,820,254)</u>	<u>(18,082,696)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	573,454,947	426,300,951	303,741,438
Acciones adjudicadas	2,330,601	1,238,891	3,016,699
Recompra de acciones	<u>(11,085,357)</u>	<u>(4,898,639)</u>	<u>(9,343,500)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u><u>564,700,191</u></u>	<u><u>\$ 422,641,203</u></u>	<u><u>\$ 297,414,637</u></u>

4. Dividendos decretados

De conformidad con la Asamblea General de Accionistas celebrada el 13 de marzo de 2020, la Entidad decretó dividendos de \$54,138,218 dólares estadounidenses, aproximadamente \$0.094 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$13,534,555 dólares estadounidenses con vencimiento el 15 de abril de 2020, el 15 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 y el 15 de enero de 2021 en efectivo, en pesos mexicanos.

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

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

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

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

El cuarto pago se realizó durante el primer trimestre de 2020 y se pagó por aproximadamente \$0.435 pesos mexicanos por acción, por un dividendo total de \$13,371,920.

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

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

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

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

Periodo	Importe	Utilidades reinvertidas	Utilidades distribuidas (1)	Importe que pudiese estar sujeto a retención	Importe no sujeto a retención
Utilidades acumuladas hasta el 31 de diciembre de					
2013	\$204,265,028	\$204,265,028	\$155,001,403	\$49,263,625	\$-
2014	24,221,997	24,221,997	24,221,997	-	-
2016	45,082,793	45,082,793	15,425,752	29,657,041	-
2017	126,030,181	126,030,181	-	126,030,181	-
2018	93,060,330	93,060,330	-	93,060,330	-

- (1) Los dividendos pagados en 2019 se distribuyeron en forma de ganancias generadas en 2014 y 2016, que se reinvirtieron hasta los días en que se pagaron los dividendos.

5. Pérdida (utilidad) por acción

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

	31/03/2020	31/12/2020
(Pérdida) utilidad básica por acción		
(Pérdida) utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación (1)	\$ (24,130,837)	\$ 133,320,977
Número de acciones promedio ponderado	573,810,576	581,587,442
(Pérdida) utilidad básica por acción	<u>\$ (0.0421)</u>	<u>\$ 0.2290</u>
(Pérdida) utilidad diluida por acción		
(Pérdidas) utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ (24,418,739)	\$ 134,610,709
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	580,656,635	587,213,654
(Pérdida) utilidad diluida por acción	<u>\$ (0.0421)</u>	<u>\$ 0.229</u>
(1) (Pérdida) utilidad del ejercicio	\$ (24,418,739)	\$ 134,610,709
Menos: (Pérdida) utilidad atribuible a las acciones en el Fideicomiso del Plan de Incentivo	<u>287,902</u>	<u>1,289,732</u>
(Pérdida) utilidad atribuible a las acciones ordinarias pendientes	<u>\$ (24,130,837)</u>	<u>\$ 133,320,977</u>

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

13. Costos de operación de las propiedades y gastos de administración

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

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

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 478,863	\$ 357,309
Seguros	108,549	102,133
Mantenimiento	210,254	231,062
Mantenimiento estructural	26,552	16,308
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>1,451,306</u>	<u>631,197</u>
	<u>\$ 2,275,524</u>	<u>\$ 1,338,009</u>

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

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Impuesto predial	\$ 105,280	\$ 99,047
Seguros	6,515	8,209
Mantenimiento	15,698	11,777
Otros gastos relacionados con las propiedades	<u>114,669</u>	<u>103,101</u>
	<u>\$ 242,162</u>	<u>\$ 222,134</u>
 Total de los gastos de propiedades de inversión	 <u>\$ 2,517,686</u>	 <u>\$ 1,560,143</u>

2. Los gastos de administración se integran como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Gastos de mercadotecnia	\$ 120,176	\$ 142,170
Gastos legales, de auditoría y consultoría	407,528	333,852
Honorarios por valuación y otros	214,968	193,086
Beneficios directos a empleados y otros	2,935,347	2,862,751
Otros gastos de administración	<u>52,286</u>	<u>88,843</u>
	3,730,305	3,620,702
Incentivo a largo plazo - Nota 16.3	<u>941,585</u>	<u>692,761</u>
	<u>\$ 4,671,890</u>	<u>\$ 4,313,463</u>

14. Impuestos a la utilidad

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

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

	Tres Meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres Meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Gasto por ISR:		
Corriente	\$ 1,851,778	\$ 11,167,037
Diferido	<u>48,187,278</u>	<u>797,586</u>
 Total impuestos a la utilidad	 <u>\$ 50,039,056</u>	 <u>\$ 11,964,623</u>

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
ISR diferido activo (pasivo):		
Propiedades de inversión	\$ (303,677,063)	\$ (229,597,974)
Pérdidas fiscales por amortizar	29,677,031	-
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>(59,451)</u>	<u>690,990</u>
 Total del pasivo por ISR diferido	 <u>\$ (274,059,483)</u>	 <u>\$ (228,906,984)</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.

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

	31/03/2020 (No auditado)	31/12/2019
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (228,906,984)	\$ (215,350,973)
Movimientos incluidos en resultados	(48,187,278)	(12,918,014)
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>3,034,779</u>	<u>(637,997)</u>
 Pasivo por impuestos diferido al cierre del periodo	 <u>\$ (274,059,483)</u>	 <u>\$ (228,906,984)</u>

15. Transacciones y saldos con partes relacionadas

15.1 Compensación del personal clave de la administración:

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

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Beneficios a corto plazo	\$ 1,070,394	\$ 875,255
Gasto por compensación basada en acciones	<u>941,585</u>	<u>693,012</u>
	<u>\$ 2,011,979</u>	<u>\$ 1,568,267</u>

16. Pagos basados en acciones

16.1 Plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad

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

- i. 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.
- ii. El número total de acciones que se otorgarán durante el período de seis años es de 10,428,222 acciones al rendimiento esperado. Las acciones que se utilizarán para liquidar este plan fueron emitidas por la Entidad durante enero de 2015; no se pagarán premios en efectivo. Las acciones otorgadas se aportan a un fideicomiso y se entregan en tres fechas de liquidación iguales a los ejecutivos después de 24, 36 y 48 meses desde la fecha de otorgamiento, siempre que los ejecutivos elegibles permanezcan en el empleo de la Entidad.

Desde 2015 hasta 2020, el plan consiste en otorgar a los ejecutivos elegibles de la empresa (14 ejecutivos durante 2019). El número de acciones reales varía desde un nivel de umbral mínimo, una cantidad esperada y un potencial máximo, estos niveles se determinan al comienzo de cada año fiscal por el Comité de Prácticas Corporativas.

Año	Acciones a largo plazo	Acciones ejercidas	Acciones otorgadas	Parámetros del plan		
				MIN	OBJETIVO	MAX
2015	-	-	-	-	1,738,037	2,600,000
2016	1,347,325	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	1,581,874	(1,070,581)	511,293	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	4,176,478	(1,392,159)	2,784,319	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	<u>3,550,448</u>	<u>-</u>	<u>3,550,448</u>	1,000,000	2,500,000	3,750,000
Total	<u>10,656,125</u>	<u>(3,810,065)</u>	<u>6,846,060</u>			

- iii. El número total de acciones a otorgar en cada uno de los seis años varía de 695,215 a 1,738,037 acciones, en el nivel esperado de desempeño, hasta un máximo de 2,607,055 acciones, los parámetros del plan cambiaron a partir de 2018 a rangos de 1,000,000 a 2,500,000 acciones, a un máximo de 3,750,000 acciones, si las acciones de la Entidad logran el desempeño máximo comparado con otras entidades públicas en cada año.
- iv. Bajo el plan de incentivo a largo plazo 2014 (el plan de incentivo 2014), la Entidad tiene un esquema de pago basado en acciones para doce altos ejecutivos de la Entidad. De acuerdo con los términos del plan, aprobado por el Consejo de Administración en una junta de consejo previa, este plan está basado en ciertas métricas. La Entidad implementó un plan de incentivos a largo plazo que será liquidado con las acciones de la Entidad que fueron recompradas en el mercado. Bajo este plan, los ejecutivos elegibles recibirán una compensación, basada en su desempeño durante 2014, la cual será liquidada en acciones entregadas durante un periodo de tres años. Para este plan, las acciones que se conservan en tesorería podrían ser aportadas a un fideicomiso y serán entregadas a los ejecutivos en tres fechas de adjudicación después de 24, 36 y 48 meses.

16.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

- i. Plan de Incentivo Vesta 20-20 - De acuerdo con el desempeño de las acciones de la Entidad por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, se otorgaron un total de 3,550,449 acciones.
- ii. Plan de Incentivo 2014 - El valor razonable de las acciones otorgadas bajo este plan, fue determinado con base en un monto fijo de efectivo calculado de acuerdo con los lineamientos del plan. La Entidad espera que los ejecutivos recibirán todas las acciones otorgadas después de las fechas de adjudicación. El gasto bajo este plan afecta la posición de efectivo de la Entidad.

16.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020 y 2019 es como sigue:

	Tres meses terminados 31/03/2020 (No auditado)	Tres meses terminados 31/03/2019 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	\$ <u>941,585</u>	\$ <u>692,761</u>

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

16.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 existen un total de 6,846,060 (no auditadas) y 5,680,169 acciones pendientes de ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses.

17. **Administración del riesgo de tasas de interés**

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

Contratos swap de tasa de interés

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

La siguiente tabla detalla los montos 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:

	Tasa de interés fija contratada 31/03/2020 (No auditado)	Valor principal nocional 31/03/2020 (No auditado)	Valor razonable del pasivo 31/03/2020 (No auditado)
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ (3,989,041)

	Tasa de interés fija contratada 31/12/2019	Valor principal nocional 31/12/2019	Valor razonable del activo 31/12/2019
Swap de tasa de interés	1.645	\$ 80,000,000	\$ 163,530

18. **Contingencias, litigios y compromisos**

Litigios

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

Compromisos

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

19. Eventos subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró la propagación del coronavirus COVID-19 como una pandemia. Las diferentes medidas adoptadas en todo el mundo han tenido un impacto significativo en aspectos tales como la vida cotidiana, así como en la economía mundial, nacional y de las propias empresas. La evolución de la pandemia es altamente incierta. Este contexto nacional y macroeconómico podría afectar directa o indirectamente la situación financiera de la Entidad en el futuro. A la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados, no es posible estimar de manera confiable el impacto que esta situación tendrá en la situación financiera de la Entidad y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las normas contables en función de las condiciones existentes a la fecha de cierre del período.

20. Autorización de la emisión de los estados financieros consolidados intermedios no auditados

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2020, por el Consejo de Administración de la Entidad, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *