

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

vesta

Asamblea General Ordinaria de Accionistas

Ciudad de México, a 22 de Abril de 2026



ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual 2025 del director general.
- II. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual 2025 del consejo de administración.
- III. Presentación y, en su caso, aprobación de los informes anuales 2025 de los comités de auditoría, de prácticas societarias, de inversión, de ética, de deuda y capital, y de ambiental, social y de gobierno corporativo.
- IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias durante 2025.
- V. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados por el ejercicio 2025 y reporte del auditor externo.
- VI. Propuesta y, en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo.

ORDEN DEL DÍA

- VII. Presentación y, en su caso, aprobación (i) del ejercicio del programa de recompra de acciones durante 2025 y (ii) del programa de recompra de acciones de la Sociedad para 2026, del monto que puede destinarse de manera revolvente y delegación de facultades.

- VIII. Nombramiento o, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración, y de los presidentes de los comités de auditoría y de prácticas societarias y emolumentos aplicables para 2026.

- IX. Designación de delegados especiales de la asamblea general ordinaria.

I. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual 2025 del director general.

1) Para el reporte del Director General. Ver Apéndice 1.

2) Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.

II. Presentación y, en su caso, aprobación del informe anual 2025 del consejo de administración.

- 1) *Para reporte del Consejo de Administración. Ver Apéndice 3*
- 2) *Para estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.*
- 3) *Para los reportes de actividades de los comités. Ver Apéndices 4 al 9.*
- 4) *Para el reporte del Director General. Ver Apéndice 1.*

- III. Presentación y, en su caso, aprobación de los informes anuales 2025 de los comités de auditoría, de prácticas societarias, de inversión, de ética, de deuda y capital, y de ambiental, social y de gobierno corporativo.

Para los reportes anuales de los comités. Ver Apéndices 4 al 9.

- IV. Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de la Sociedad y sus subsidiarias durante 2025.

Con base en lo dispuesto por el artículo 76 fracción XIX de la Ley del Impuesto sobre la Renta, el suscrito informa que, a la fecha, Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias:

- (i) Han presentado en tiempo y forma todas y cada una de las declaraciones de impuestos a las que están obligados.
- (ii) Han cumplido con todas sus obligaciones como pagador de impuesto directo y como retenedor.
- (iii) Han hecho todos y cada uno de los pagos de impuestos y contribuciones que, de acuerdo a la ley aplicable les corresponde; y
- (iv) No hay procedimientos legales abiertos en contra de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. ni de cualquiera de sus subsidiarias por falta de cumplimiento con alguna obligación fiscal.

Ciudad de México a 19 de febrero de 2026



Juan Felipe Sottit Achutegui

Director de Finanzas



- V. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, preparados por el ejercicio 2025 y reporte del auditor externo.

Para los estados financieros auditados y consolidados. Ver Apéndice 2.

VI. Propuesta y, en su caso, aprobación del decreto y pago de un dividendo en efectivo.

Todas las figuras en USD\$	2023	2024	2025
Calculo del dividendo			
Más (Pérdida) / Menos (Ganancia) Impuestos a la utilidad	381,621,094	426,163,219	233,971,000
Depreciación	1,578,073	1,416,026	1,724,637
Pérdida (Ganancia) cambiaria	(8,906,782)	10,837,867	(10,097,353)
Plan de Compensación de Acciones no desembolsable	8,001,831	8,982,488	12,383,852
Pérdida (Ganancia) en revaluación	(243,459,821)	(270,747,661)	(52,075,064)
Ganancia en las propiedades vendidas	461,600	(2,617,233)	9,945
Ajustes no desembolsable	(242,325,099)	(252,128,513)	(48,053,983)
Efectivo Disponible	139,295,995	174,034,706	185,917,017
Pago de Principal	(4,613,002)	(4,856,047)	(1,782,124)
Impuestos pagados en efectivo	(38,773,726)	(646,812)	(14,154,365)
Mantenimiento, Reserva de corredores	(3,500,000)	(9,500,000)	(9,500,000)
Ajustes de efectivo	(46,886,728)	(15,002,859)	(25,436,489)
Ganancia Distribuible	92,409,267	159,031,847	160,480,528
Dividendo Recomendado	64,686,487	69,537,973	74,753,321
Ratio de dividendo	70.0%	43.7%	46.6%
	7.4%	7.5%	7.5%
Dividendo por acción (US\$/Accion)	0.0736	0.0803	0.0875
		9.1%	8.9%
Acciones en circulación	878,764,798	865,549,400	854,615,444
Precio de la accion de Vesta	67.43	53.21	53.21
<u>Rendimiento del Dividendo 18-Feb</u>	<u>1.8%</u>	<u>3.1%</u>	<u>3.0%</u>

- Los dividendos serán pagados en 4 pagos iguales, los días 6 de mayo, 15 de julio y 15 de octubre de 2026 y 19 de enero de 2027.

VII. Presentación y, en su caso, aprobación (i) del ejercicio del programa de recompra de acciones durante 2025 y (ii) del programa de recompra de acciones de la Sociedad para 2026, del monto que puede destinarse de manera revolvente y delegación de facultades.

(i) Ejercicio del programa de recompra de acciones durante 2025

I. Monto total del Programa de Recompras: US\$150,000,000.00 según aprobado en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas el día 19 de marzo de 2025

II. Reporte de Operación del Fondo de Recompras durante 2025:

Periodo	Número de Acciones	Precio Promedio	Pesos	USD
1Q 2025	15,219,996	\$47.91	\$726,087,361.00	\$35,766,341.00
2Q 2025	---	---	---	---
3Q 2025	---	---	---	---
4Q 2025	---	---	---	---
TOTAL 2025	15,219,996	\$47.91	\$726,087,361.00	\$35,766,341.00

(ii) Presentación del programa de recompra de acciones para el ejercicio 2026

Monto Autorizado para 2025:	EUA\$150,000,000
Remanente de 2025:	EUA\$114,233,659
Incremento Propuesto:	EUA\$35,766.341
Fondo Propuesto para 2026:	EUA\$150,000,000

Propuesta del Consejo de Administración:

- Se propone reconstituir la reserva que puede usarse de manera revolvente para la recompra de acciones propias de la Sociedad para que sea el equivalente a EUA\$150,000,000.00, en los mismos términos que la reserva aprobada para 2025 y de acuerdo a las reglas aplicables a dicho programa.
- Dicho monto no excede el total del saldo de las utilidades de la Sociedad, incluyendo aquellas retenidas de ejercicios anteriores

IX. Nombramiento o, en su caso, ratificación de los miembros que integrarán el consejo de administración, y de los presidentes de los comités de auditoría y de prácticas societarias y emolumentos aplicables para 2026.

Para la semblanza de los miembros del Consejo de Administración. Ver Apéndice 10



INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN 2025

Propietarios	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Manuela Molina Peralta	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	José Guillermo Zozaya Délano	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Elías Laniado Laborin	Patrimonial	Miembro
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Viviana Belaunzarán Barrera	Independiente	Miembro
Loreanne Helena García Ottati	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elías	Independiente	Rocío Ruiz Chávez	Independiente	Miembro
Douglas M. Arthur	Independiente	Stephen B. Williams	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Francisco Javier Mancera De Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No Miembro	Jimena María García-Cuéllar Céspedes	No Miembro	Secretario

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PARA 2026

Propietarios	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente
Manuela Molina Peralta	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
Jose Manuel Dominguez Díaz Ceballos	Independiente	José Guillermo Zozaya Délano	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Elías Laniado Laborin	Patrimonial	Miembro
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Viviana Belaunzarán Barrera	Independiente	Miembro
Loreanne Helena García Ottati	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cazares Elias	Independiente	Rocío Ruiz Chávez	Independiente	Miembro
Douglas M. Arthur	Independiente	Ricardo Dueñas Espriu	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Francisco Javier Mancera De Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No Miembro	Claudia Alejandra Márquez Rueda	No Miembro	Secretario

INTEGRACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PROPUESTA PARA 2026 (cont')

- Los miembros calificados como *“independientes”* se debe a que no caen en ninguno de los supuestos de las fracciones I a V del artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores de México.
- Los miembros propuestos han aceptado sus respectivos cargos, sujeto a la aprobación final de los accionistas.

INTEGRACIÓN DE LOS COMITÉS DE AUDITORIA Y DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS PARA 2026

Comité de Auditoría

Comité de Prácticas Societarias

Luis Javier Solloa Hernández	Presidente **	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente **
Manuela Molina Peralta	Miembro	José Guillermo Zozaya Délano	Miembro
Viviana Belaunzarán Barrera	Miembro	José Antonio Pujals Fuentes	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Oscar Francisco Cázares Elías	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente

*** Requiere aprobación de la Asamblea de Accionistas*

INTEGRACIÓN DE COMITÉS PARA 2026 *(PARA FINES INFORMATIVOS)*

Comité de Ética

José Antonio Pujals Fuentes	Presidente
Elías Laniado Laborin	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	Miembro
Alfredo Marcos Paredes Calderón	Miembro
Daniela Berho Carranza	Miembro

Comité de Inversión

Douglas M. Arthur	Presidente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro
Craig Wieland	Miembro
Manuela Molina Peralta	Miembro

INTEGRACIÓN DE COMITÉS PARA 2026

(PARA FINES INFORMATIVOS)

Comité de Deuda y Capital

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente
Douglas M. Arthur	Miembro
Manuela Molina Peralta	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro

Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG)

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Presidente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro
Daniela Berho Carranza	Miembro
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro
Loreanne Helena García Ottati	Miembro

COMPENSACION PARA CONSEJEROS

Rol		Emolumentos por reunión atendida	Acciones por reunión atendida (monto equivalente)	Mecánica de pago
Consejero	Propietario	USD 4,180	USD 4,180	Retribución anual con periodo de bloqueo de 6 meses. Se entrega la cantidad de acciones equivalente a los emolumentos recibidos durante el año al precio de la acción al 31 de diciembre de cada año.
	Suplente	USD 4,180	USD 4,180	
Comité	Presidente	USD 4,400	USD 4,400	
	Miembro	USD 3,300	USD 3,300	

50%
+
50%

X. Designación de delegados especiales.

Las personas que se listan a continuación se proponen como delegados especiales de esta Asamblea General Ordinaria de Accionistas para que, conjunta o separadamente, emitan las certificaciones que sean convenientes o necesarias en relación con esta acta, y para que, de la misma forma, comparezcan ante el notario público de su preferencia para formalizar esta acta e inscriban los testimonios en el registro público del comercio:

- Lorenzo Dominique Berho Carranza
- Alejandro Pucheu Romero
- Claudia Alejandra Márquez Rueda
- Jimena María García-Cuéllar Céspedes

Apéndice 1

Reporte del Director General





**INFORME ANUAL DEL DIRECTOR GENERAL
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B DE C.V.**

Ejercicio Social 2025

El cierre de 2025 estuvo marcado por el fin de una era geopolítica de larga data, el 2026 comienza en la intersección de una gran incertidumbre y una transición estructural. La realineación geopolítica, la potencial evolución del TMEC, acelerando la regionalización y el cambio de una operación analítica a digital, están cambiando la manera en la que el capital, las cadenas de suministro y la producción son organizadas dentro de la economía global. En este contexto, el enfoque del presidente Trump de fortalecer el hemisferio oeste se traduce en una mayor influencia económica sobre sus aliados, control migratorio más estricto, esfuerzos para contrarrestar la creciente presencia de China en América Latina y la modificación del TMEC como una herramienta estratégica, introduce retos importantes y volatilidad a nuestro sector.

En este contexto, México entra al 2026 jugando un rol resiliente y estratégico dentro del ecosistema industrial y logístico de Norteamérica. Aún en un escenario en el que el TMEC se vea debilitado, redefinido o sujeto a condicionamientos políticos, la posición de México permanece soportada por una profunda integración de redes, crecientes requerimientos de resiliencia por parte de las cadenas de suministro y el continuo avance en la digitalización de la manufactura y la logística. Habiendo dicho esto, la prospectiva renegociación del TMEC, las preocupaciones de seguridad y estado de derecho, entre otros, representan retos materiales que definirán el ambiente operativo futuro.

Según persistan las tensiones geopolíticas y la incertidumbre permanezca elevada, la resiliencia se ha convertido en un valor estratégico para proteger y mantener una ventaja competitiva de largo plazo. Vesta elevó sus estándares de calidad, mejoró la ejecución y diferenció sus parques industriales en un mercado en donde la escala, confiabilidad y excelencia operativa son críticas.

Aspectos destacados de rendimiento

- El año resultó ser una prueba de disciplina y adaptabilidad. Comenzó con un grado de actividad incierto y lento, pero las condiciones mejoraron según corría el año. En este ambiente, la ejecución disciplinada nos permitió rentar 1.9 millones de pies cuadrados de espacio vacante, mejorando nuestra posición de mercado mientras que se mantenía una sana tasa de retención de clientes de aproximadamente 76% y completando casi 5.0 millones de pies cuadrados de renovaciones – el más alto nivel en 3 años. Aunque la actividad de arrendamiento fue más lenta de lo anticipado, la ocupación del portafolio permaneció resiliente al 93.6%, lo que refleja la calidad de nuestros activos y la fortaleza de nuestra relación con clientes.



- Durante 2025 se llevó a cabo una disciplinada estrategia de adquisición de terreno, adquiriendo un total de 600 acres que nos permitirán desarrollar al menos 9 millones de pies cuadrados de área rentable bruta, asegurando la ejecución de nuestro plan estratégico 2030 en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, así como en Ciudad Juárez. Resultando en una posición privilegiada para desarrollar parques industriales mejores en su tipo en los mercados estratégicos y más estratégicamente relevantes en México.
- En 2025 la lista de proyectos de desarrollo fue de 800,000 pies cuadrados, reflejando el acercamiento cauteloso de Vesta respecto del desarrollo en un año difícil.

Aspectos financieros destacados

- Accedemos a los mercados de capital de forma proactiva para fortalecer nuestro balance y mejorar nuestra flexibilidad financiera, posicionando a Vesta para desempeñarse dentro del ciclo y hacia una siguiente fase de crecimiento.
- El 30 de septiembre de 2025 fuimos exitosos en emitir US\$ 500 millones de notas quirografarias con vencimiento en 2033 y a una tasa fija de interés de 5.50%. La transacción fortaleció nuestro balance, extendió el vencimiento de nuestro perfil de deuda y nos llevó más adelante en la transición hacia una estructura de capital quirografaria. La emisión fue calificada como BBB-/ Positiva por S&P Global Ratings y Fitch. Los recursos están siendo utilizados, en parte para prepagar nuestra deuda existente.
- Posteriormente el 9 de octubre de 2025, repagamos nuestro crédito Melife II y su crédito incremental por un total de US\$176.6 millones. Continuamos prepagando deuda con garantía y pagamos nuestro crédito Metlife III durante el primer trimestre de 2026, lo que deja a Vesta sin deuda garantizada.
- En 2025 Vesta tuvo un desempeño sólido, lo que refleja la resiliencia de nuestro modelo de negocio en un ambiente operativo retador. Los ingresos totales incrementaron a US\$283.2 millones, mientras que los ingresos por rentas alcanzaron US\$273.6 millones, lo que representa un crecimiento anual de 11.8%, alcanzando la parte alta de nuestro pronóstico anual que estaba en un rango de 10% a 11%.
- En el cuatro trimestre, los ingresos totales fueron de US\$76.4 millones, con ingresos por rentas de US\$73.4 millones, incrementando un 16.0% comparado con el mismo periodo del año anterior y fortaleciendo continuamente nuestro portafolio.
- Bajo la base un año completo, el ingreso operativo neto totalizó US\$259.4 millones, representando un crecimiento anual de 12.0%, con un margen de NOI de 94.8%,



excediendo nuestros pronósticos anuales de 94.5%. En el cuatro trimestre, el NOI alcanzó US\$69.4 millones, con un margen de 94.6% lo que refleja un crecimiento sostenido de 17.1% comparado con el trimestre del año anterior.

- El EBITDA del año fue de US\$231.1 millones, incrementando 13.1% respecto del año anterior, con un margen de EBITDA de 84.4%, ligeramente debajo de nuestro pronóstico revisado de 84.5%. En el cuarto trimestre, el EBITDA alcanzó US\$61.1 millones, con un 83.3% de margen, representando un incremento de 18.2% contra el mismo trimestre del año anterior.
- Para el año completo, el FFO de Vesta llegó a US\$174.9 millones, representando un incremento de 9.2% comparado con 2024. En el cuatro trimestre, el FFO alcanzó US\$39.3 millones, comparados con US\$41.1 millones del mismo trimestre del año anterior, reflejando una reducción de 4.3%.

Motivados por un equipo de liderazgo proactivo y experimentado, una estrategia clara y definida y un profundo conocimiento de las necesidades de los clientes, Vesta está bien posicionada para ejecutar, a través de un portafolio resiliente y basado en clientes AAA, una dispersión disciplinada de capital y sólidos términos contractuales.

Este año avanzaremos con nuevos desarrollos, anticipando inversiones en infraestructura crítica, incluyendo servicios y energía, para acelerar la ejecución y captura de la demanda creciente. Continuaremos desplazando capital en los mercados más atractivos para logística y manufactura de México, basados en tendencias estructurales como son el crecimiento sostenido del comercio electrónico y la evolución de las cadenas de suministro globales. La consistente alta calidad de los Vesta Parks son una ventaja competitiva clara. Mantener altos estándares de diseño, sustentabilidad y ejecución son el centro de nuestra estrategia, como lo demuestran proyectos que han ganado reconocimiento global, incluyendo el *GRI Global Award*. Así es como continuaremos construyendo, con disciplina, visión de largo plazo y un compromiso constante con la excelencia que refuerza el liderazgo de Vesta.

I. Estrategia de Negocio

El negocio de la Sociedad y sus subsidiarias, durante 2025, se llevó a cabo conforme a la matriz de objetivos organizacionales establecidos por la administración para tales efectos y conforme al plan estratégico aprobado.

II. Cumplimiento a las Resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y del Consejo de Administración

Me complace informar que todos los acuerdos y resoluciones adoptados en la asamblea de accionistas y en el consejo de administración durante 2025 fueron debidamente ejecutados y completados, excepto por aquellos que por su propia naturaleza requieren de más tiempo para ser completados; sin embargo, para dichos



acuerdos, la Sociedad y sus subsidiarias han tomado las acciones pertinentes para asegurar su debido cumplimiento.

III. Control y Auditoría Interna

Durante 2025, el departamento de auditoría interna de la Sociedad trabajó conforme al estatuto de auditoría interna aprobado por el comité de auditoría y revisó proyectos y áreas específicas de la Sociedad. Los hallazgos fueron periódicamente sometidos a la consideración del comité de auditoría y la administración está tomando las acciones necesarias para atender dichos hallazgos y asegurar que se cumple con los controles internos de la Sociedad.

IV. Información de Eventos de Relevantes

Toda la información y eventos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias han sido debidamente revelados y reportados a los órganos corporativos de la Sociedad y a todas las autoridades correspondientes en términos de lo previsto en las leyes aplicables y los requerimientos de las referidas autoridades.

V. Operaciones del Fondo de Recompra

En la sesión de asamblea general ordinaria de accionistas de 19 de marzo de 2025, se aprobó mantener la cantidad de EUA\$150,000,000.00 o su equivalente en Pesos, moneda nacional, como fondo revolvente para el programa de recompra de acciones propias de la Sociedad.

Durante 2025, la actividad del programa de recompra fue periódicamente reportado al consejo de administración.

VI. Acciones de Corrección y Responsabilidad

Durante 2025 y hasta la fecha del presente reporte, la Sociedad ha aplicado medidas correctivas de sus procesos internos, derivado de los hallazgos de las revisiones realizadas por el departamento de auditoría interna.

No obstante lo anterior, ninguno de los hallazgos ha requerido el inicio de acciones de responsabilidad en contra de las personas que integran la administración de la Sociedad, debido a que ninguno de dichos hallazgos ha representado una pérdida para la Sociedad.

VII. Contribuciones de Capital

Las contribuciones de capital de los accionistas de la Sociedad han sido debidamente pagadas y a la fecha no hay contribuciones pendientes de pago.



VIII. Pago de Dividendos

Los dividendos declarados por la Sociedad provenientes del ejercicio fiscal anterior han sido totalmente pagados. Los dividendos declarados por la asamblea de accionistas de 19 de marzo de 2025 fueron pagados en 4 exhibiciones, las primeras tres durante el año de 2025 y la última en enero de 2026, todo en estricto cumplimiento a lo resuelto por los accionistas.

IX. Sistema de Contabilidad e Información

Los sistemas de contabilidad e información de la Sociedad y de sus subsidiarias, son mantenidos de manera completa y correcta, y en cumplimiento con las normas establecidas por el consejo de vigilancia de contabilidad de empresas que hacen oferta pública de sus acciones (*U.S. Public Company Accounting Oversight Board* (“PCAOB” por sus siglas en inglés)) y las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por el Buró Internacional de Reglas Contables (*International Accounting Rules Bureau*) y demás leyes y reglamentos aplicables a la Sociedad.

X. Información Financiera

Para efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores y al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que la marcha del negocio de la Sociedad y de sus subsidiarias, ha estado en todo momento, apegado a los objetivos y metas estratégicas establecidas por la administración al inicio de cada año calendario y conforme al plan estratégico aprobado.

Como Anexo "1" de este informe, se acompañan (i) los estados financieros consolidados y auditados de la Sociedad y sus subsidiarias, mismos que reflejan de manera veraz, completa y correcta la situación financiera de la Sociedad y de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, (ii) el estado de resultados consolidado de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025, (iii) un estado de cambios en la posición financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, (iv) un estado de cambios en los rubros que constituyen el patrimonio de la Sociedad expresado sobre una base consolidada durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, (v) las notas necesarias para completar y aclarar la información y (vi) el reporte del auditor externo de la Sociedad con respecto a su revisión de los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025.

XI. Acciones de Responsabilidad en contra de Terceros

Durante 2025, ni la Sociedad, ni ninguna de sus subsidiarias inició procedimiento legal alguno en contra de terceros por daños ocasionados a la Sociedad y/o a cualquiera



de las subsidiarias, fuera de aquellos procedimientos de litigio y cobranza incurridos en el curso ordinario del negocio de la Sociedad y sus subsidiarias.

Ciudad de México, a 13 de febrero de 2026

Lorenzo Dominique Berho Carranza
Director General



Translation for Informational Purposes
**ANNUAL REPORT OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER (“CEO”) OF
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.**

Fiscal Year 2025

The close of 2025 marked the end of a long-standing geopolitical era, with 2026 unfolding at the intersection of heightened uncertainty and structural transition. Geopolitical realignment, the potential evolution of the USMCA, accelerating regionalization and the shift from analytical to operational digitization are reshaping how capital, supply chains, and production are organized across the global economy. Against this backdrop, Mr. Trump’s approach to strengthening the Western Hemisphere translated into an increased economic leverage over allies, stricter migration control, efforts to counter China’s growing presence in Latin America and the reframing of USMCA as a strategic tool, introduces meaningful challenges and volatility for our sector.

Against this backdrop, Mexico enters 2026 with a resilient and uniquely strategic role within North America’s industrial and logistics ecosystem. Even in a scenario where the USMCA is weakened, redefined or subject to greater political conditionality, Mexico’s position remains supported by deeply integrated production networks, increasing requirements for supply-chain resilience and the continued advance of operational digitization across manufacturing and logistics. That said, the prospect of USMCA renegotiation, security and rule-of-law concerns, among others, represent material challenges that will shape the operating environment in the year ahead.

As geopolitical tensions persist and uncertainty remains elevated, resilience has become a strategic imperative to protect value and support durable, long-term competitive advantage. Vesta’s strategy remains focused on preparing for the future by leveraging our experience to continuously raise quality standards, enhance execution and further differentiate our industrial parks in a market where scale, reliability and operational excellence are increasingly critical.

Performance highlights

- The year proved to be a test of discipline and adaptability. It began with elevated uncertainty and slower activity, but conditions improved as the year progressed. In this environment, disciplined execution enabled us to lease 1.9 million square feet of vacant space, strengthening our market position while maintaining healthy retention rates of approximately 76% and completing nearly 5.0 million square feet of renewals - the highest level achieved in the past three years. While leasing activity was slower than initially anticipated, portfolio occupancy remained resilient at 93.6%, reflecting the quality of our assets and the strength of our client relationships.



- During 2025, we executed a disciplined land acquisition strategy, acquiring a total of 600 acres that will allow us to build at least 9 million sf of gross leasable area, securing the execution of our 2030 strategic plan in Mexico City, Guadalajara and Monterrey, as well as in Ciudad Juárez. As a result, today we are in a privileged position to develop best-in-class industrial parks in Mexico's most dynamic and strategically relevant markets.
- During 2025, the development pipeline was 800,000 sf, reflecting the Company's careful approach to developing in a tough year.

Financial highlights

- We proactively accessed the capital markets to further strengthen our balance sheet and enhance financial flexibility, positioning the Company to execute through the cycle and into the next phase of growth.
- On September 30, 2025, we successfully issued US\$ 500 million of senior unsecured notes due 2033 at a fixed interest rate of 5.50%. The transaction strengthened our balance sheet, extended our debt maturity profile and advanced our transition towards a fully unsecured capital structure. The issuance was rated BBB-/Positive by both S&P Global Ratings and Fitch. Proceeds are being used, in part, to prepay existing debt.
- Subsequently, on October 9, 2025, we repaid our Metlife II credit facility and related incremental facility totaling US\$176.6 million. We continue to prepay secured indebtedness, and we paid our Metlife III credit during the first quarter of 2026, which will leave the Company with no secured debt outstanding.
- Vesta delivered solid performance in 2025, reflecting the resilience of our business model in a challenging operating environment. Total revenues increased to US\$280.4 million, while rental revenues reached US\$273.6 million, representing year-over-year growth of 11.8% and reaching the upper end of our full-year guidance range of 10% to 11%.
- In the fourth quarter, total revenues were US\$76.4 million, with rental revenues of US\$73.4 million, increasing 16.0% compared to the same period last year and underscoring the continued strength of our core portfolio.
- On a full-year basis, net operating income totaled US \$259.4 million, representing year-over-year growth of 12.0%, with an NOI margin of 94.8%, exceeding our full-year guidance of 94.5%. In the fourth quarter, NOI reached US \$69.4 million, with a margin of 94.6%, reflecting strong growth of 17.1% compared to the prior-year quarter.



- Full year EBIDTA totaled US\$231.1 million, increasing 13.1% year over year, with an EBITDA margin of 84.4%, slightly below our revised guidance of 84.5%. In the fourth quarter, EBITDA reached US\$61.1 million, with an 83.3% margin, representing an increase of 18.2% versus the prior year quarter.
- For the full year, Vesta FFO totaled US\$ 174.9 million, representing a 9.2% increase compared to 2024. In the fourth quarter, FFO reached US\$39.3 million, compared to US\$ 41.1 million in the prior-year quarter, reflecting a 4.3% decline.

Driven by an experienced and proactive leadership team, a clearly defined strategy, and a deep understanding of client needs, Vesta is well positioned to execute through a resilient portfolio anchored by AAA clients, disciplined capital allocation, and strong contractual terms.

This year, we will move forward with new developments, by investing upfront in critical infrastructure, including utilities and energy, to accelerate execution and capture growing demand. We will continue to deploy capital in Mexico's most attractive logistics and manufacturing markets, supported by structural trends such as the sustained growth of e-commerce and the ongoing evolution of global supply chains. The consistently high quality of our Vesta Parks is a clear competitive advantage. Maintaining the highest standards of design, sustainability, and execution is central to our strategy, as demonstrated by projects that have earned global recognition, including the GRI Global Award. This is how we will continue to build: with discipline, long-term vision, and an unwavering commitment to excellence that reinforces Vesta's leadership.

I. Business Strategy

The business of Vesta and its subsidiaries during the fiscal year 2025, was conducted in accordance with the organizational objective's matrix established by the management and according to the approved strategic plan.

II. Compliance with the Resolutions of the Shareholders and the Board of Directors.

I am pleased to inform that all agreements and resolutions adopted by the shareholders and the board of directors during 2025 were duly completed and executed, except for those which due to their own nature require more time for completion or require of a series of actions; however, for the latter, Vesta and its subsidiaries have taken appropriate actions to ensure their fulfillment.

III. Internal Controls and Audit

During 2025, the internal audit department of Vesta worked according to the internal audit statute approved by the audit committee and reviewed projects and specific areas of Vesta. The findings were periodically submitted to the audit committee, and the



management is taking the necessary actions to attend the findings and ensure that the internal processes of Vesta are duly complied with.

IV. Information and Relevant Events

All the information and relevant events of Vesta and its subsidiaries have been duly filed and reported to the corporate instances of Vesta and to the relevant authorities in terms of the applicable laws and in compliance with the requirements of the corresponding authorities.

V. Operations Related to the Repurchase of Shares

The general ordinary shareholders' meeting held on March 19th, 2025, approved to maintain the amount of US\$150,000,000.00 or its equivalent in Pesos, legal currency of United States of Mexico, as a revolving amount of the share's repurchase program of Vesta.

During 2025, the activity of the share repurchase program was periodically reported to the board of directors.

VI. Corrective and Responsibility Actions

During 2025 and as of this date, Vesta has applied corrective measures to its internal processes, derived from the findings of the revisions made by our internal audit department.

Notwithstanding the foregoing, none of the findings have required to initiate responsibility actions against the persons involved in the administration of Vesta, since none of said findings constituted a loss for Vesta.

VII. Capital Contributions

All capital contributions by the shareholders of Vesta have been duly paid, and as of this date there are no pending contributions.

VIII. Payment of Dividends

Dividends declared by Vesta from the previous fiscal year had been fully paid. Dividends declared by the shareholders' meeting of March 19th, 2025, were paid in four installments, three in 2025 and the last in January 2026, all in strict compliance to that resolved by the shareholders of Vesta.

IX. Accounting and Information System

The accounting and reporting systems of Vesta and its subsidiaries are kept in a complete and correct manner and in compliance with the U.S. Public Company



Accounting Oversight Board (“PCAOB”) and the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Rules Bureau and other rules and legal provisions applicable to Vesta.

X. Financial Information

In compliance with the provisions of Article 44, section XI of the Securities Market Law and Article 172 of the General Corporations Law, it is hereby reported that the business strategy of Vesta and its subsidiaries has been at all times, within the strategic goals and objectives established by the administration at the beginning of each calendar year and according to the approved strategic plan.

Attached hereto as Annex "1" are: (i) the audited consolidated financial statements of Vesta and its subsidiaries, which reflect the true, complete and correct financial position of Vesta and its subsidiaries for the fiscal year ended December 31st, 2025, (ii) the consolidated income statement of Vesta and its subsidiaries for the fiscal year ended December 31st, 2025, (iii) a statement of changes in the financial position of Vesta during the fiscal year ended December 31st, 2025, (iv) a statement of changes in the items comprising Vesta's patrimony expressed on a consolidated basis during the fiscal year ended December 31st, 2025, (v) the notes necessary to complete and clarify the information; and (vi) the report of the external auditor of Vesta on its review to the consolidated financial statements of Vesta and its subsidiaries prepared for the fiscal year ended December 31st, 2025.

XI. Responsibility Actions Against Third Parties

During 2025, none of Vesta or its subsidiaries initiated any legal proceedings against third parties due to damage caused to Vesta and/or any of its subsidiaries, except for those litigation and collection procedures incurred in the ordinary course of business of Vesta and its subsidiaries.

Mexico City, February 13th, 2026

/s/

Lorenzo Dominique Berho Carranza
Chief Executive Officer

Apéndice 2

Estados financieros auditados y consolidados y reporte del auditor externo.

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el 31
de diciembre de 2025, 2024 y
2023, e Informe de los auditores
independientes del 17 de febrero,
2026.



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

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el capital contable	7
Estados consolidados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9



Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (En dólares americanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera consolidada de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones clave de la auditoría

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



Valor razonable de las propiedades de inversión – Referirse a las Notas 4 y 8 a los estados financieros consolidados.

La Entidad utiliza valuadores externos para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión. Los valuadores externos utilizan técnicas de valuación, incluyendo el método de flujos de efectivo descontados, el método de capitalización directa, el método de costo de reposición y el método de enfoque de mercado. Al determinar el valor razonable, los valuadores externos también consideran factores y supuestos como tasas de descuento, ingresos netos operativos a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado. Cualquier ganancia o pérdida resultante de cambios en el valor razonable se reconoce en el estado consolidado de resultados en el período en que ocurre.

Identificamos el valor razonable de las propiedades de inversión como un asunto clave de auditoría debido a que su determinación requiere que la administración realice estimaciones significativas relacionadas con supuestos como las rentas de mercado, las tasas de descuento y las tasas de capitalización terminal. Los procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichos supuestos requirieron un alto grado de juicio profesional y un esfuerzo significativo, incluyendo la necesidad de involucrar a nuestros especialistas en valuación.

Procedimientos realizados para abordar la cuestión clave de la auditoría

- Obtuvimos una comprensión de la metodología de la Entidad para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.
- Seleccionamos una muestra de propiedades de inversión para evaluar las determinaciones de valor razonable realizadas por la Entidad.
- Para las propiedades de inversión seleccionadas, realizamos procedimientos de auditoría sobre la valuación, incluyendo, entre otros, la participación de nuestros especialistas en valuación para evaluar las metodologías utilizadas, así como los factores y supuestos clave incluidos en el avalúo de las propiedades de inversión, con énfasis en las rentas de mercado, las tasas de descuento y las tasas de capitalización terminal. Con base en dicha información, nuestros especialistas calcularon rangos independientes de valor razonable y los compararon contra los valores determinados por la Entidad para evaluar la razonabilidad del valor razonable.
- Finalmente, realizamos visitas físicas para validar la existencia de las propiedades de inversión seleccionadas.

Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de los auditores independientes

La administración de la Entidad es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la i) la información de sostenibilidad que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las "Disposiciones"). La información de sostenibilidad y el Reporte Anual se espera esté disponible después de la fecha de este informe de auditoría.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.



Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros consolidados

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

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría para obtener evidencia de auditoría suficiente en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Entidad como base para formarse una opinión sobre los estados financieros de la Entidad. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una firma miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Alejandro Pérez Contreras
Ciudad de México, México
17 de febrero de 2026



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En dólares americanos)

	Notas	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Activos				
Activo circulante:				
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	5	\$ 336,901,283	\$ 184,120,894	\$ 501,166,136
Impuestos por recuperar	6	47,539,115	52,832,645	33,864,821
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto	7	8,769,879	4,681,020	10,100,832
Pagos anticipados y otros activos corrientes	7.vi	4,141,257	2,119,545	21,299,392
Total del activo circulante		<u>397,351,534</u>	<u>243,754,104</u>	<u>566,431,181</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	4,129,443,925	3,696,768,269	3,212,164,164
Equipo de oficina – Neto		2,256,393	2,386,285	2,541,990
Activos por derecho de uso – Neto	9	1,419,215	533,792	834,199
Inversión en asociadas	3.c	3,533,419	-	-
Depósitos en garantía otorgados y efectivo restringido		8,455,208	14,504,984	10,244,759
Total del activo no circulante		<u>4,145,108,160</u>	<u>3,714,193,330</u>	<u>3,225,785,112</u>
Total activos		<u>\$ 4,542,459,694</u>	<u>\$ 3,957,947,434</u>	<u>\$ 3,792,216,293</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	\$ 1,782,124	\$ 49,856,047	\$ 69,613,002
Pasivo por arrendamiento – corto plazo	9	641,300	408,373	607,481
Intereses por pagar		10,038,053	2,911,864	3,148,767
Cuentas por pagar	3.e	30,798,915	14,194,300	13,188,966
Impuesto sobre la renta por pagar		14,154,365	646,812	38,773,726
Gastos acumulados e impuestos		7,280,266	6,637,354	7,078,988
Dividendos por pagar	12.4	17,384,493	16,171,622	15,155,311
Total del pasivo circulante		<u>82,079,516</u>	<u>90,826,372</u>	<u>147,566,241</u>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	10	1,273,419,269	797,194,627	845,573,752
Pasivo por arrendamiento – largo plazo	9	814,746	149,743	290,170
Depósitos en garantía recibidos		30,028,335	27,409,380	25,680,958
Cuentas por pagar- largo plazo	3.e	23,413,771	-	7,706,450
Beneficio a los empleados	11	3,662,878	2,240,425	1,519,790
Impuestos a la utilidad diferidos	18.3	381,284,437	442,842,704	276,910,507
Total del pasivo a largo plazo		<u>1,712,623,436</u>	<u>1,269,836,879</u>	<u>1,157,681,627</u>
Total del pasivo		<u>1,794,702,952</u>	<u>1,360,663,251</u>	<u>1,305,247,868</u>
Capital contable:				
Capital social	12	579,978,180	585,487,257	591,600,113
Prima en suscripción de acciones	12.3	884,174,713	905,722,252	934,944,456
Utilidades retenidas		1,320,760,427	1,148,396,077	989,736,218
Reserva de pagos basados en acciones		7,257,867	3,884,108	3,732,350
Efecto de conversión de operaciones extranjeras		(44,414,445)	(46,205,511)	(33,044,712)
Total del capital contable		<u>2,747,756,742</u>	<u>2,597,284,183</u>	<u>2,486,968,425</u>
Total pasivo y capital contable		<u>\$ 4,542,459,694</u>	<u>\$ 3,957,947,434</u>	<u>\$ 3,792,216,293</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En dólares americanos)

	Nota	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	13	\$ 283,193,370	\$ 251,950,504	\$ 213,448,296
Cuota administrativa		<u>31,437</u>	<u>376,618</u>	<u>1,019,316</u>
		283,224,807	252,327,122	214,467,612
Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos	14.1	(24,104,475)	(21,244,160)	(13,476,324)
Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos	14.1	(4,171,323)	(3,348,273)	(4,763,398)
Gastos generales y de administración	14.2	(35,492,376)	(34,178,243)	(31,719,895)
Ingresos por intereses		5,272,660	15,185,565	9,414,027
Otros ingresos	15	6,818,185	4,307,956	5,138,158
Otros gastos	16	(3,523,537)	(5,152,385)	(3,037,113)
Gastos Financieros	17	(56,226,952)	(44,261,390)	(46,306,975)
(Pérdida) utilidad cambiaria - Neta		10,097,353	(10,837,867)	8,906,782
Participación en los resultados de las asociadas		11,538	-	-
Ganancia (pérdida) en venta de propiedades de inversión		(9,945)	2,617,233	(461,600)
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	8	<u>52,075,064</u>	<u>270,747,661</u>	<u>243,459,821</u>
Utilidad antes de impuestos		233,970,999	426,163,219	381,621,095
Impuesto a la utilidad causado	18.1	(56,138,103)	(31,892,785)	(91,953,099)
Impuesto a la utilidad diferido beneficio (gasto)	18.1	<u>64,069,427</u>	<u>(170,924,088)</u>	<u>26,969,516</u>
Total por impuestos a la utilidad beneficio (gasto)		7,931,324	(202,816,873)	(64,983,583)
Utilidad del año		241,902,323	223,346,346	316,637,512
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente</i>				
Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta		<u>1,791,066</u>	<u>(13,160,799)</u>	<u>7,858,413</u>
Total de otros resultados integrales		<u>1,791,066</u>	<u>(13,160,799)</u>	<u>7,858,413</u>
Utilidad integral del año		<u>\$ 243,693,389</u>	<u>\$ 210,185,547</u>	<u>\$ 324,495,925</u>
Utilidad básica por acción	12.5	<u>\$ 0.2850</u>	<u>\$ 0.2563</u>	<u>\$ 0.4183</u>
Utilidad diluida por acción	12.5	<u>\$ 0.2809</u>	<u>\$ 0.2529</u>	<u>\$ 0.4118</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En dólares americanos)

	Capital social	Prima en suscripción de acciones	Utilidades retenidas	Reserva de pagos basados en acciones	Efecto de conversión de operaciones extranjeras	Total del capital contable
Saldos al 1 de enero de 2023	\$ 480,623,919	\$ 460,677,234	\$ 733,405,749	\$ 5,984,051	\$ (40,903,125)	\$ 1,639,787,828
Emisión de capital	108,771,608	466,218,277	-	-	-	574,989,885
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,001,830	-	8,001,830
Acciones adjudicadas	2,204,586	8,048,945	-	(10,253,531)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(60,307,043)	-	-	(60,307,043)
Utilidad integral del año	-	-	316,637,512	-	7,858,413	324,495,925
Saldos al 31 de diciembre de 2023	591,600,113	934,944,456	989,736,218	3,732,350	(33,044,712)	2,486,968,425
Pagos basados en acciones	-	-	-	8,982,488	-	8,982,488
Acciones adjudicadas	2,475,270	6,355,460	-	(8,830,730)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(64,686,487)	-	-	(64,686,487)
Recompra de acciones	(8,588,126)	(35,577,664)	-	-	-	(44,165,790)
Utilidad integral del año	-	-	223,346,346	-	(13,160,799)	210,185,547
Saldos al 31 de diciembre de 2024	585,487,257	905,722,252	1,148,396,077	3,884,108	(46,205,511)	2,597,284,183
Pagos basados en acciones	65,627	283,509	-	12,383,852	-	12,732,988
Acciones adjudicadas	2,045,268	6,964,825	-	(9,010,093)	-	-
Dividendos decretados	-	-	(69,537,973)	-	-	(69,537,973)
Recompra de acciones	(7,619,972)	(28,795,873)	-	-	-	(36,415,845)
Utilidad integral del año	-	-	241,902,323	-	1,791,066	243,693,389
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>\$ 884,174,713</u>	<u>\$ 1,320,760,427</u>	<u>\$ 7,257,867</u>	<u>\$ (44,414,445)</u>	<u>\$ 2,747,756,742</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(En dólares americanos)

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos	\$ 233,970,999	\$ 426,163,219	\$ 381,621,095
Ajustes por:			
Depreciación	967,263	753,034	974,291
Depreciación de derecho de uso	757,374	662,992	603,782
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(52,075,064)	(270,747,661)	(243,459,821)
Efectos de conversión	(8,306,287)	(2,322,932)	(1,048,369)
Ingreso por intereses	(5,272,660)	(15,185,565)	(9,414,027)
Gasto por intereses	53,099,773	41,939,489	44,335,420
Amortización de gastos de emisión de deuda	3,127,179	2,321,901	1,971,555
Resultados de las asociadas	(11,538)	-	-
Gasto reconocido por pagos basados en acciones (Ganancia) pérdida por venta de propiedades de inversión	12,732,988	8,982,488	8,001,830
Beneficio a los empleados	9,945	(2,617,233)	461,600
Beneficio impuesto sobre emisión de capital	1,422,453	720,635	1,171,510
	-	-	8,307,906
Ajustes al capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos			
– Neto	(4,088,859)	5,419,812	(2,410,637)
Impuestos por recuperar	5,293,530	(18,967,824)	(3,776,348)
Depósitos en garantía pagados, y otros	18,767	457,961	(1,138,296)
Pagos anticipados y otros activos circulantes	(2,021,712)	19,179,847	4,008,959
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar	(787,488)	(8,512,107)	3,258
Gastos acumulados e impuestos	642,912	(441,625)	1,924,362
Depósitos en garantía recibidos	2,618,955	1,728,422	7,347,839
Intereses cobrados	5,272,660	15,185,565	9,414,027
Impuestos a la utilidad pagados	(40,119,390)	(75,011,590)	(64,103,701)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	207,251,800	129,708,828	144,796,235
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	(336,934,128)	(231,137,856)	(263,051,665)
Venta de propiedades de inversión	5,500,000	5,070,000	42,057,500
Adquisición de equipo de oficina y vehículos	(837,371)	(597,329)	(2,078,300)
Inversión en asociadas	(3,521,881)	-	-
Flujos netos de efectivo (utilizados en) generados por actividades de inversión	(335,793,380)	(226,665,185)	(223,072,465)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados	(45,884,170)	(42,087,710)	(45,034,414)
Deuda obtenida	650,000,000	-	-
Pago de deuda	(213,594,745)	(69,613,005)	(16,789,756)
Costos de emisión de deuda	(5,350,706)	(5,563,162)	-
Dividendos pagados	(68,325,102)	(63,670,176)	(59,509,926)
Recompra de acciones	(36,415,845)	(44,165,790)	-
Emisión de capital	-	-	594,375,000
Costos por emisión de capital pagados	-	-	(27,693,021)
Pagos de arrendamientos financieros	(834,281)	(790,811)	(606,279)
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	279,595,151	(225,890,654)	444,741,604
Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo	1,726,818	5,801,769	(4,446,323)
(Disminución) aumento neto de efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	152,780,389	(317,045,242)	362,019,051
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo	184,856,206	501,901,448	139,882,397
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5	\$ 337,636,595	\$ 184,856,206	\$ 501,901,448

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En dólares americanos)

1. Información General

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

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

1.1 *Eventos significativos*

Ofertas

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió Senior Notes por un principal de \$500,000,000 y vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Notes se emitieron de conformidad con un contrato celebrado entre la Entidad y The Bank of New York Mellon, que actuó como fideicomisario, registrador, agente de pagos y agente de transferencia. Los Notes estaban garantizados sobre una base senior no garantizada. Los Notes devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda fue de \$5,350,706.

El 7 de diciembre de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el “Acuerdo de Suscripción”) con Morgan Stanley & CO, LLC, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc., como representante de los aseguradores, en relación con la venta de acciones ordinarias por parte de Vesta (la “Oferta de Seguimiento”) de 42,500,000 acciones ordinarias en forma de acciones de depósito estadounidenses (“ADS - American Depositary Shares”) cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta (“acciones ordinarias”), a un precio de Oferta de Seguimiento de \$35.00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta de Seguimiento para los ADS tuvo lugar el 13 de diciembre de 2023, recaudando los ingresos brutos de aproximadamente \$148,750,000. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$4,746,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta de Seguimiento para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.

El 29 de junio de 2023, Vesta firmó un acuerdo de suscripción (el “Acuerdo de Suscripción”) con Citigroup Global Markets Inc, BofA Securities, Inc. y Barclays Capital Inc. como representante de los suscriptores con relación a la oferta pública inicial de Vesta (la “Oferta”) de 125,000,000 acciones ordinarias en forma de ADS, cada ADS representa 10 acciones ordinarias de las acciones ordinarias de Vesta (“acciones ordinarias”), que incluían el ejercicio por parte de los suscriptores en su totalidad de la opción de sobreasignación para comprar 18,750,000 acciones ordinarias adicionales de las acciones ordinarias de Vesta, a un precio de Oferta de 31,00 dólares estadounidenses por ADS.

El cierre de la Oferta para los ADS tuvo lugar el 5 de julio de 2023, aumentando los ingresos brutos de aproximadamente \$445,625,000, lo que incluyó 18,750,000 acciones vendidas por Vesta tras el ejercicio por parte de los suscriptores de la opción de sobreasignación en su totalidad. Los gastos de emisión fueron de aproximadamente \$22,950,000. Vesta tiene la intención de utilizar los ingresos netos de la Oferta para financiar la estrategia de crecimiento, incluida la adquisición de terrenos o propiedades e inversiones en infraestructura relacionadas, y para el desarrollo de edificios industriales.



Líneas de Crédito

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó un Crédito Sindicado Sostenible Global de \$545,000,000 (la "Línea") compuesta por un préstamo de \$345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un período de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Renovable de 200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Renovable Ligada a Sustentabilidad no utilizada de 200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales de la transacción. La Línea está sujeta a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables. Vesta incurrió y pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$5,563,162 relativos a la Línea. Al 31 de diciembre de 2025, la Entidad realizó dos desembolsos: el primero por 100.000.000 de dólares el 8 de abril de 2025 y el segundo por 50.000.000 de dólares el 31 de julio de 2025.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC")

Modificaciones a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad

Enmiendas a la NIC 21 Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio titulados Falta de Intercambiabilidad

La Entidad ha adoptado las enmiendas a la NIC 21 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas:

Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7

Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros

Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11

Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7

Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza

NIIF 18

Presentación e información a revelar en los estados financieros

NIIF 19

Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

Enmiendas a las NIIF 9 e NIIF 7—Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”. Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente. Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.



NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.



NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad no prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

3. Políticas contables materiales

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (Normas NIIF de Contabilidad).

b. Bases de preparación

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



i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

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

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

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

iii. *Negocio en Marcha*

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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



La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas. Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

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

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2025	2024	2023	
QVC, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
QVC II, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
WTN Desarrollos Inmobiliarios de México, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Baja California, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Bajío, S. de R.L. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Querétaro, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Proyectos Aeroespaciales, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta DSP, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Administración de propiedades de inversión
Vesta Management, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados
Servicio de Administración y Mantenimiento Vesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos especializados
Enervesta, S. de R. L. de C. V.	99.99%	99.99%	99.99%	Proporciona servicios administrativos
Fideicomiso CIB 2962	(1)	(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. A partir del 8 de enero de 2026, Grupo Financiero Invex sustituyó a CIB como fideicomisario.

Las inversiones en empresas asociadas se contabilizan mediante el método de participación. Al 31 de diciembre de 2025, la inversión en asociadas, que no está consolidada, es la siguiente:

Subsidiaria / Entidad	Porcentaje de participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Evergreen Grid Solutions, S. de R. L. de C. V.	55%	-	-	Soluciones energéticas renovables para la Entidad



d. **Activos financieros**

Todas las compras o ventas ordinarias de activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la transacción. Las compras o ventas ordinarias son aquellas que requieren la entrega de los activos dentro del plazo establecido por la regulación o la práctica del mercado. Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea al costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de dichos activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros de la Entidad se clasifican y se miden al costo amortizado, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recaudar los flujos de efectivo contractuales, y dichos flujos representan únicamente pagos de capital e intereses.

Los activos financieros de la Entidad medidos al costo amortizado incluyen:

- Efectivo y equivalentes de efectivo,
- Efectivo restringido,
- Cuentas por cobrar de arrendamientos operativos,
- Otras cuentas por cobrar, y
- Depósitos de garantía pagados.

La Entidad no mantiene activos financieros dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre tanto mediante la recaudación de flujos de efectivo contractuales como mediante la venta de los activos financieros, y todos sus activos financieros tienen términos contractuales que generan en fechas específicas flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente. Por lo tanto, la Entidad no posee activos financieros posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI, por sus siglas en inglés FVTOCI) ni a valor razonable con cambios en resultados (VRR, por sus siglas en inglés FVTPL).

(i) **Medición al costo amortizado y método del interés efectivo**

El método del interés efectivo es un procedimiento para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar el ingreso por intereses durante el período correspondiente.

Para los activos financieros que no fueron adquiridos ni originados como activos financieros con deterioro crediticio (por ejemplo, aquellos que ya estaban deteriorados al momento del reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del instrumento de deuda o, si corresponde, en un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros adquiridos u originados con deterioro crediticio, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por riesgo de crédito, descontando los flujos de efectivo futuros estimados — incluyendo las pérdidas crediticias esperadas— al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al cual se mide en el reconocimiento inicial menos los pagos de capital, más la amortización acumulada utilizando el método del interés efectivo de cualquier diferencia entre ese importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier provisión por pérdidas. El importe en libros bruto de un activo financiero corresponde al costo amortizado antes de ajustar cualquier provisión por pérdidas.

El ingreso por intereses se reconoce conforme se devenga en los estados financieros consolidados de resultados y otro resultado integral (pérdida), y se presenta en la partida de ingresos por intereses.



Las ganancias y pérdidas por tipo de cambio

El importe en libros de los activos financieros denominados en moneda extranjera se determina en dicha moneda y se convierte al tipo de cambio vigente al cierre de cada período de reporte.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado que no forman parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en la partida de ganancia (pérdida) cambiaria neta en el estado de resultados y otro resultado integral (pérdida).

Deterioro de activos financieros

La Entidad reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida (“ECL”) para las cuentas por cobrar de arrendamientos operativos.

Las pérdidas crediticias esperadas sobre estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Entidad, ajustada por factores específicos de los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la situación actual como de la dirección prevista de las condiciones a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando corresponda. La pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que corresponden a la Entidad de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para una cuenta por cobrar de arrendamiento, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición de la cuenta por cobrar de arrendamiento de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

Las provisiones por pérdidas para otras cuentas por cobrar se reconocen únicamente cuando el riesgo de crédito ha aumentado significativamente.

La Entidad reconoce una pérdida por deterioro o pérdida en el resultado de todos los instrumentos financieros con el ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión por pérdidas, excepto en el caso de inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral, para las cuales la provisión por pérdidas se reconoce en otro resultado integral y en los resultados acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en reconocimiento de activos financieros

La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, reconoce el interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes adeudados. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un financiamiento garantizado por los recursos recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en resultados.

e. ***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.



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 gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Ganancias y pérdidas cambiarias

En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada período sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida "Ganancia (pérdida) cambiaria - neta" en el resultado del pasivo financiero.

Modificación de los flujos de efectivo contractuales

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un instrumento financiero se modifican y no dan lugar a la baja en cuentas, las diferencias entre el importe en libros bruto recalculado y el importe en libros antes de la modificación se reconocen en el resultado como ganancia o pérdida por modificación, en la fecha de la modificación.

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

Para los bonos o facilidades crediticias vinculados a la sostenibilidad, donde el cumplimiento de un factor de sostenibilidad resulta en una disminución de la tasa de interés contractual, la Entidad evalúa si la vinculación contractual del monto del interés a dicho factor de sostenibilidad cumple con la definición de un derivado implícito que necesita ser separado del contrato principal y contabilizado por separado. Para realizar esta evaluación, la Entidad analiza si el factor de sostenibilidad es una variable financiera o no financiera, lo cual se determina por el impacto de dicha variable en el riesgo crediticio propio de la Entidad.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable financiera, la Entidad ha determinado que se cumple con la definición de un derivado implícito. Sin embargo, se considera que las características económicas y los riesgos del derivado implícito están estrechamente relacionados con el contrato principal y, por lo tanto, no se separa. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y ajusta la tasa de interés efectiva en consecuencia, sin tener impacto en el resultado.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable no financiera, la Entidad ha determinado que no se cumple con la definición de un derivado implícito. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y los descuenta utilizando la tasa de interés efectiva original. La diferencia entre el importe en libros antes del cambio y el importe en libros revaluado se reconoce inmediatamente en el resultado.

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo 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.



Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. El valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Construcción en proceso ⁽¹⁾	\$ 5,062,001	\$ 1,622,188	\$ 6,421,225
Terrenos ^{(2) (3)}	23,937,534	7,431,219	275,230
Propiedades existentes	1,149,283	4,217,995	5,107,983
Otras cuentas por pagar	<u>650,097</u>	<u>922,898</u>	<u>1,384,528</u>
	<u>\$ 30,798,915</u>	<u>\$ 14,194,300</u>	<u>\$ 13,188,966</u>

- (1) Al cierre del ejercicio 2025, 2024 y 2023, la Entidad inició la construcción de tres, doce y diez propiedades de inversión, respectivamente. El monto representa los anticipos según contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente.
- (2) Durante el tercer trimestre de 2022, la Entidad adquirió una reserva de terrenos y firmó contratos de compromiso por un total de \$8,256,912 para ser pagados con vencimientos trimestrales de \$91,744 empezando en marzo de 2023, más un pago final de \$7,431,219 en junio de 2025; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de \$7,706,450 y \$7,889,937, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2024 el monto restante de \$7,431,219 se clasifica como un pasivo a corto plazo.
- (3) Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de \$97,020,817, la Entidad pagó \$46,827,543, el saldo pendiente de \$47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027; la parte pagadera a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 es de \$23,413,771. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

f. ***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.

g. ***Efectivo restringido y depósitos en garantía***

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



Durante 2022, la Entidad realizó un pago de \$7.5 millones a Scotiabank con el objeto de que se emitieran cartas de crédito para el Centro Nacional de Control de Energía (CENACE) en relación con los proyectos de Aguascalientes y Querétaro, a cambio de una garantía. Este importe será reintegrado a la Entidad una vez cumplidas determinadas condiciones.

h. ***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. La Entidad no capitaliza los costos financieros durante la fase de construcción de las propiedades de inversión. 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 es dada de baja.

i. ***Arrendamientos***

1) La Entidad como arrendador

Vesta, como arrendador, retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de las propiedades de inversión y contabiliza sus arrendamientos como arrendamientos operativos. 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.

2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derecho 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 (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). 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 seguro 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.

Los activos por derecho de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurre en una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos son incluidos en el activo por derecho de uso relacionado.

Los activos por derecho de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Deterioro de activos distintos al crédito mercantil'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Como expediente práctico, la NIIF 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamiento asociados como un sólo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

j. ***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"), que considera al peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y se considera como una "operación extranjera" bajo NIIF. 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 fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN han sido convertidos en dólares americanos 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.

k. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación

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

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados

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.

Beneficios posteriores al empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados

Las prestaciones posteriores al empleo y otras prestaciones a largo plazo de los empleados, que se consideran partidas monetarias, incluyen las obligaciones relativas a los planes de pensiones y jubilación y las primas de antigüedad. En México, los beneficios económicos de las prestaciones laborales y las pensiones de jubilación se otorgan a los empleados con 10 años de servicio y una edad mínima de 60 años. De acuerdo con la Ley Laboral Mexicana, la Entidad proporciona beneficios de prima de antigüedad a sus empleados bajo ciertas circunstancias. Estos beneficios consisten en un pago único equivalente a 12 días de salario por cada año de servicio (al salario más reciente del empleado, pero que no exceda el doble del salario mínimo legal), pagadero a todos los empleados con 15 o más años de servicio, así como a ciertos empleados despedidos involuntariamente antes de la adquisición de su beneficio de prima de antigüedad.

En el caso de los planes de jubilación de beneficios definidos y otros beneficios a largo plazo para los empleados, como los planes de pensiones y jubilación patrocinados por la Entidad y las primas de antigüedad, el costo de proporcionar beneficios se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, y las valoraciones actuariales se llevan a cabo al final de cada período sobre el que se informa. Todos los efectos de remediación de la obligación por beneficios definidos de la Entidad, como las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen directamente en Otros resultados integrales – Neto de impuestos. La Entidad presenta los costos de servicio dentro de los gastos generales y administrativos en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La Entidad presenta el costo neto de intereses dentro de los costos financieros en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales. La obligación por prestaciones proyectada reconocida en el estado de situación financiera consolidado representa el valor presente de la obligación por prestaciones definidas al final de cada ejercicio sobre el que se informa.

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 administración en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.



Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley Federal del Trabajo. *Ausencias compensadas*

La Entidad crea una provisión para los costos de las ausencias compensadas, como las vacaciones anuales pagadas, que se reconocen utilizando el método de devengo.

l. ***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 21.

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.

m. ***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 fiscales 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 consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

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.

n. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, cuando es probable que la Entidad se vea obligada a liquidar la obligación, y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación de la contraprestación requerida para liquidar la obligación presente al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres asociados a la obligación.

Cuando se espera que algunos o todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión se recuperen de un tercero, un crédito por cobrar se reconoce como un activo si es prácticamente seguro que se recibirá el reembolso y el importe del crédito puede medirse con fiabilidad.

o. *Reconocimiento de ingresos*

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los ingresos por energía y los ingresos reembolsables surgen de los arrendamientos de inquilinos y consisten en la recuperación de ciertos gastos de operación de la propiedad respectiva. Dichos reembolsos se incluyen en los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados.

p. *Segmentos*

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un sólo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene sólo un segmento operativo y de reporte. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.



q. **Otros ingresos y otros gastos**

Otros ingresos y otros gastos consisten en transacciones que se apartan sustancialmente de los ingresos por alquiler de arrendamientos operativos de la Entidad; estos incluyen principalmente los ingresos y gastos derivados del cobro y gasto del consumo de energía a través de la infraestructura de la Entidad por parte de terceros, recuperación de seguros y otros.

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

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

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. A continuación, se detallan los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, que la Administración ha realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

- **Valuación de propiedades de inversión**

Como se describe en la Nota 8, la Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Dichos valuadores usan varias metodologías 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 8 provee información detallada sobre los supuestos claves 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 8 y 19.

La administración de la Entidad considera que las metodologías de valoración elegidas y los supuestos utilizados son apropiados para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado consolidado de flujo de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, así como netos de sobregiros bancarios. El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido 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:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 336,881,470	\$ 183,993,091	\$ 501,093,921
Efectivo restringido circulante	19,813	127,803	72,215
	<u>336,901,283</u>	<u>184,120,894</u>	<u>501,166,136</u>
Efectivo restringido no circulante	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>	<u>735,312</u>
Total	<u>\$ 337,636,595</u>	<u>\$ 184,856,206</u>	<u>\$ 501,901,448</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.

Transacciones que no son en efectivo

Las adiciones a los activos por derecho de uso durante 2025 y 2024 fueron de \$1,642,797 y \$362,585, respectivamente. La Entidad no tuvo adiciones a los activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento durante 2023. Otras actividades de inversión no monetaria relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Los cambios en pasivos por actividades de financiamiento que no requirieron efectivo corresponden a una disminución por amortización de costos de emisión de deuda por \$3,127,179, \$2,321,901 y \$1,971,555 en 2025, 2024 y 2023 respectivamente y un aumento por nuevos pasivos por arrendamiento por \$362,585 y \$635,956 en 2024 y 2022, respectivamente.

Las adiciones de propiedades de inversión y los dividendos a pagar se revelan en las Notas 8 y 12.4, respectivamente.

6. Impuestos por recuperar

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	\$ 41,444,744	\$ 32,763,309	\$ 33,733,662
ISR por recuperar	6,000,168	20,014,044	-
Otros impuestos recuperables	<u>94,203</u>	<u>55,292</u>	<u>131,159</u>
	<u>\$ 47,539,115</u>	<u>\$ 52,832,645</u>	<u>\$ 33,864,821</u>

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos - Neto

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
0-30 días	\$ 8,091,816	\$ 3,926,519	\$ 9,338,540
30-60 días	19,157	12,684	335,498
60-90 días	46,649	109,356	146,708
Más de 90 días	<u>612,257</u>	<u>632,461</u>	<u>280,086</u>
Total	<u>\$ 8,769,879</u>	<u>\$ 4,681,020</u>	<u>\$ 10,100,832</u>

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido. Como se muestra en la tabla anterior, el 92%, el 84% y el 92% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.



Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; en el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días pero menos de 60 días representan el 0.2%, el 0.3% y el 3% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamiento operativo pendientes de más de 60 y menos de 90 días representan el 1%, 2% y 1% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 7%, 14% y 3% al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

ii. *Movimientos en la reserva para pérdidas esperadas*

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos.

La siguiente tabla muestra el movimiento de la reserva en las pérdidas crediticias esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	2025	2024	2023
Saldos al 1 de enero	\$ 2,042,188	\$ 2,536,893	\$ 1,916,124
Incremento en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	1,051,920	1,652,716	1,615,852
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por nuevos activos financieros reconocidos en el periodo	<u>(2,063,723)</u>	<u>(2,147,421)</u>	<u>(995,083)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,030,385</u>	<u>\$ 2,042,188</u>	<u>\$ 2,536,893</u>

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, uno de los clientes de la Entidad representa el 51% o \$4,515,994, 63% o \$2,970,380, y 45% o \$4,525,100, respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4%, 5% y 5% del total de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad durante los años finalizados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

iv. *Contratos de arrendamiento*

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía incluidos en los contratos normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios.

Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de rescisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.



v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

	2025	2024	2023
Antes de un año	\$ 262,387,963	\$ 245,419,836	\$ 204,723,974
Después de un año y antes de 2 años	232,726,281	219,689,252	185,428,586
Después de 2 años y antes de 3 años	205,507,984	188,993,507	159,216,035
Después de 3 años y antes de 4 años	174,301,343	159,770,222	131,910,956
Después de 4 años y antes de 5 años	142,297,376	129,818,124	109,066,450
Después de 5 años	<u>332,774,369</u>	<u>322,152,884</u>	<u>273,646,065</u>
	<u>\$ 1,349,995,316</u>	<u>\$ 1,265,843,825</u>	<u>\$ 1,063,992,066</u>

vi. *Gastos pagados por adelantado y anticipos*

A diciembre 31,	2025	2024	2023
Anticipos ⁽¹⁾	\$ -	\$ -	\$ 19,308,297
Otras cuentas por cobrar	1,644,252	814,508	328,082
Gastos de propiedad	1,486,890	498,874	1,638,607
Gastos anticipados	<u>1,010,115</u>	<u>806,163</u>	<u>24,406</u>
	<u>\$ 4,141,257</u>	<u>\$ 2,119,545</u>	<u>\$ 21,299,392</u>

(1) Durante el segundo trimestre de 2022 la Entidad celebró un acuerdo para la contratación y la concesión de permisos bajo ciertas condiciones para adquirir varios terrenos; si las condiciones se hubieran cumplido dentro de un período de 18 meses, o una prórroga adicional de 18 meses, el pago anticipado se consideraría parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente un millón se perdería y se contabilizaría como gasto. Al 31 de diciembre de 2024 se recuperó el monto.

8. Propiedades de inversión

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y 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 directa. 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 por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconoce 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 NIIF. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).



Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	2025: 8.00% a 12.14% 2024: 7.25% a 12.26% 2023: 7.00% a 12.21%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable.
			Tasa de capitalización	2025: 6.50% a 9.25% 2024: 6.50% a 9.25% 2023: 6.50% a 8.99%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable.
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado.	A mayor NOI, mayor valor razonable.
			Tasas de inflación	México: 3.64% a 4.0%, en 2025 3.64% a 4.0%, en 2024 3.6% a 4.25%, en 2023 U.S.: 2.2% a 3.0%, en 2025 2.3% a 3.0%, en 2024 2.1% a 3.0% en 2023	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Periodo de absorción	De 12 meses en promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Comparable de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre \$256,565 en 2025, \$173,772 en 2024 y \$195,196 en 2023.	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

Sensibilidad al valor razonable:

La siguiente tabla presenta un análisis de sensibilidad al impacto del aumento de 10 puntos base ("pbs") de las tasas de descuento y la tasa de capitalización terminal y el impacto agregado de estos dos en los valores razonables de las propiedades de inversión: terrenos y edificios que representan terrenos arrendados y edificios valorados utilizando el método de flujos de efectivo descontados. Un aumento/disminución de las tasas de descuento y de la tasa de capitalización de terminal disminuirá/incrementará la valoración de edificios y terrenos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	31 de diciembre, 2025		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización terminal	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización terminal y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 24,833,471	\$ 25,561,773	\$ 49,910,035
	31 de diciembre, 2024		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización terminal	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización terminal y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 24,274,027	\$ 25,108,166	\$ 49,480,971
	31 de diciembre, 2023		
	Impacto de +10 pb en Tasa de capitalización terminal	Impacto de +10 bps en Tasa de descuento	Impacto de +10 bps en tasa de capitalización terminal y tasa de descuento
Edificios y terrenos	\$ 14,622,874	\$ 15,652,178	\$ 36,530,020



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

	2025	2024	2023
Terreno y construcción	\$ 3,854,280,000	\$ 3,686,540,000	\$ 3,167,770,000
Mejoras en terrenos	769,567	769,567	16,277,544
Reserva territorial	<u>315,650,000</u>	<u>114,321,825</u>	<u>138,380,000</u>
	4,170,699,567	3,801,631,392	3,322,427,544
Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso	<u>(41,255,642)</u>	<u>(104,863,123)</u>	<u>(110,263,380)</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 4,129,443,925</u>	<u>\$ 3,696,768,269</u>	<u>\$ 3,212,164,164</u>

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del año	\$ 3,696,768,269	\$ 3,212,164,164	\$ 2,738,465,276
Adiciones	377,740,002	232,948,847	259,757,058
Efecto de conversión de moneda extranjera	8,370,535	(16,639,636)	13,001,109
Bajas por venta de propiedades de inversión	(5,100,000)	(2,452,767)	(42,519,100)
Baja por siniestro en propiedades de inversión	(409,945)	-	-
Ganancia por revaluación	<u>52,075,064</u>	<u>270,747,661</u>	<u>243,459,821</u>
Saldo al final del año	<u>\$ 4,129,443,925</u>	<u>\$ 3,696,768,269</u>	<u>\$ 3,212,164,164</u>

Un total de \$53,562,589, \$13,271,401, y \$19,510,889 correspondientes a adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas territoriales y nuevos edificios que fueron adquiridas de terceros, no habían sido pagadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente, y fueron, por lo tanto, excluidas de los estados consolidados de flujos de efectivo para dichos años.

Las adiciones de \$12,756,715, \$11,460,410 y \$15,884,322 de 2024, 2023 y 2022 se pagaron durante 2025, 2024 y 2023 y se incluyeron en el estado consolidado de flujos de efectivo de 2025, 2024 y 2023.

El 5 de agosto de 2025, la Entidad vendió una propiedad de inversión ubicada en Chihuahua por un total de 135,310 pies cuadrados por \$5,500,000, el costo asociado a las ventas fue de \$5,100,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$400,000.

El 7 de abril de 2025, la Entidad reconoció la baja por pérdida de propiedades de inversión en Baja California, el costo asociado al siniestro fue de \$409,945.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terrenos ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a la venta fue de \$530,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de \$250,000, la Entidad vendió una reserva de tierra localizada en Aguascalientes por un total de 699,654 pies cuadrados por \$4,290,000, el costo asociado a la venta fue de \$1,922,767, generando una pérdida en venta de propiedades de inversión de \$2,367,233.

Durante 2023, la Entidad llegó a un acuerdo para vender una reserva de terrenos ubicada en Aguascalientes por un total de 914,932 pies cuadrados por \$5,057,500. Adicionalmente, la Entidad vendió un edificio de 313,410 pies cuadrados en Tijuana por \$37,000,000, el costo asociado a las ventas fue de \$42,519,100, generando una pérdida de \$461,600 en venta de propiedades de inversión.

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; el tiempo remanente es aproximadamente 39 años al 31 de diciembre de 2025.



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 entidades 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 32 años al 31 de diciembre de 2025). En relación con estos derechos, toda la construcción, adiciones y mejoras hechas por PAE en el terreno (incluyendo, pero sin limitarlo a los edificios e instalaciones industriales) pasarán a ser propiedad del gobierno del Estado de Querétaro al final del término del Fideicomiso de forma gratuita.

Durante 2013, la Entidad firmó un contrato con Nissan Mexicana, S.A. de C.V. (“Nissan”) para construir y arrendar a Nissan el Parque Douki Seisan (“Parque DSP”) localizado en Aguascalientes, México. El terreno donde el Parque DSP está localizado es propiedad de Nissan. El 5 de julio de 2012, Nissan creó un Fideicomiso (Fideicomiso No. F/1704 con Deutsche Bank México, S.A., como Fiduciario) en donde la Entidad (a través de su subsidiaria Vesta DSP, S. de R.L. de C.V.), es el Beneficiario y le es concedido el uso del terreno por un periodo de tiempo equivalente al plazo restante de la concesión (aproximadamente 38 años al 31 de diciembre de 2025). La infraestructura y las mejoras relacionadas fueron construidas y administradas por la Entidad.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad han sido pignoradas como garantía para garantizar su deuda a largo plazo, la deuda a largo plazo está garantizada por 20 propiedades de inversión con un valor presente de \$264,320,000 al 31 de diciembre de 2025.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

Activos por derecho de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ 1,276,841	\$ -	\$ 3,828,962
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>1,154,358</u>	<u>365,956</u>	<u>-</u>	<u>1,520,314</u>
Costo por derecho de uso	<u>\$ 3,706,479</u>	<u>\$ 1,642,797</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,349,276</u>
Depreciación por derecho de uso	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2025
Oficinas	\$ (2,395,065)	\$ (441,123)	\$ -	\$ (2,836,188)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(777,622)</u>	<u>(316,251)</u>	<u>-</u>	<u>(1,093,873)</u>
Depreciación acumulada	<u>(3,172,687)</u>	<u>(757,374)</u>	<u>-</u>	<u>(3,930,061)</u>
Total	<u>\$ 533,792</u>	<u>\$ 885,423</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,419,215</u>
Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>362,585</u>	<u>-</u>	<u>1,154,358</u>
Costo por derecho de uso	<u>\$ 3,343,894</u>	<u>\$ 362,585</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,706,479</u>



Activos por derecho de uso	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2024
Depreciación por derecho de uso				
Oficinas	\$ (1,961,025)	\$ (434,040)	\$ -	\$ (2,395,065)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(548,670)</u>	<u>(228,952)</u>	<u>-</u>	<u>(777,622)</u>
Depreciación acumulada	<u>(2,509,695)</u>	<u>(662,992)</u>	<u>-</u>	<u>(3,172,687)</u>
Total	<u>\$ 834,199</u>	<u>\$ (300,407)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 533,792</u>
Activos por derecho de uso				
	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Oficinas	\$ 2,552,121	\$ -	\$ -	\$ 2,552,121
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>791,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>791,773</u>
Costo de derecho de uso	<u>\$ 3,343,894</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,343,894</u>
Depreciación por derecho de uso				
Oficinas	\$ (1,508,871)	\$ (452,154)	\$ -	\$ (1,961,025)
Equipo de transporte y equipo de oficina	<u>(417,078)</u>	<u>(131,592)</u>	<u>-</u>	<u>(548,670)</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,925,949)</u>	<u>(583,746)</u>	<u>-</u>	<u>(2,509,695)</u>
Total	<u>\$ 1,417,945</u>	<u>\$ (583,746)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 834,199</u>

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2025
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$1,642,797</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 89,414</u>	<u>\$ (834,281)</u>	<u>\$1,456,046</u>
Pasivo por arrendamiento						
	1 de enero de 2024	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2024
Pasivo por arrendamiento	<u>\$ 897,651</u>	<u>\$ 362,585</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88,691</u>	<u>\$ (790,811)</u>	<u>\$ 558,116</u>
Pasivo por arrendamiento						
	1 de enero de 2023	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	31 de diciembre de 2023
Pasivo por arrendamiento	<u>\$1,503,939</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 103,611</u>	<u>\$(709,899)</u>	<u>\$ 897,651</u>



3. Análisis de vencimiento de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Al 31 de Diciembre 2025	Al 31 de Diciembre 2024	Al 31 de Diciembre 2023
Menor a un año	\$ 717,288	\$ 445,054	\$ 662,388
De un año a 5 años	864,080	161,166	301,099
	<u>1,581,368</u>	<u>606,220</u>	<u>963,487</u>
Menos: Costo de financiamientos futuros	<u>(125,322)</u>	<u>(48,104)</u>	<u>(65,836)</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,456,046</u>	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$ 897,651</u>
Arrendamiento financiero - a corto plazo	641,300	408,373	607,481
Arrendamiento financiero - a largo plazo	<u>814,746</u>	<u>149,743</u>	<u>290,170</u>
Total pasivo por arrendamiento	<u>\$ 1,456,046</u>	<u>\$ 558,116</u>	<u>\$ 897,651</u>

10. Deuda a largo plazo

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Bonos se emitieron de conformidad con un contrato celebrado entre la Entidad y The Bank of New York Mellon, que actuó como fideicomisario, registrador, agente de pagos y agente de transferencia. Los Bonos estaban garantizados sobre una base senior no garantizada y devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda era de \$5,350,706.

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó un Crédito Sindicado Sostenible Global de \$545,000,000 (la "Línea") compuesta por un préstamo a plazo de \$345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un período de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Revolvente de \$200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Revolvente no utilizada de \$200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales conjuntos de la transacción. Tramo I - Préstamo a plazo de \$172,500,000 a tres años, al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 130 puntos básicos. Tramo II - Préstamo a plazo de \$172,500,000 a cinco años con el cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos básicos. La Línea de crédito revolvente: línea de crédito a cuatro años por \$200,000,000 al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos base. Los tres tramos de la Línea de Crédito están sujetos a un ajuste de precios de sostenibilidad en los márgenes aplicables, equivalente a una reducción de cinco puntos básicos, que está sujeto al cumplimiento por parte de la Entidad de su objetivo anual de KPI relacionado con el área bruta alquilable total certificada de los edificios con certificación de sostenibilidad de la Entidad. La Entidad pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$5,563,162.

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a sostenibilidad no garantizada a tres años por \$200,000,000. Este préstamo devenga intereses a una tasa de SOFR más 1.60 puntos base. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de \$1,339,606. Al 31 de diciembre de 2024 el crédito revolvente fue sustituido por la Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global mencionado en el párrafo anterior.

El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes ("Vesta ESG Global bond 35/8 05/31") con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%, los costos por la emisión de la deuda fueron por \$7,746,222.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió Senior Notes Serie RC de 10 años y Senior Notes Serie RD de 12 años con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las Senior Notes de la Serie RC y de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado 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 Senior Notes Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Senior Notes Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente. En marzo 2025, la Entidad pago el principal del Senior Notes Serie A.

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 Senior Notes Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Senior Notes Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichas Senior Notes de la Serie A y 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. En agosto de 2024, la Entidad pagó el principal de los Senior Notes de la Serie A según el acuerdo.

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.

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

Préstamo	Monto original	Tasa de interés anual	Referencia	Vencimiento	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
MetLife 10 años	150,000,000	4.55%	(1)	Agosto 2026	\$ -	\$ 141,711,651	\$ 144,266,224
Nota Senior de la Serie A	65,000,000	5.03%	(3)	Septiembre 2024	-	-	65,000,000
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(3)	Septiembre 2027	60,000,000	60,000,000	60,000,000
Nota Senior de la Serie A	45,000,000	5.50%	(3)	Mayo 2025	-	45,000,000	45,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(3)	Mayo 2028	45,000,000	45,000,000	45,000,000
MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(2)	Diciembre 2027	100,634,841	102,334,454	103,955,374
MetLife 8 años	26,600,000	4.75%	(1)	Agosto 2026	-	25,183,482	25,620,991
Serie RC Nota Senior	70,000,000	5.18%	(4)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000	70,000,000
Serie RD Nota Senior	15,000,000	5.28%	(5)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(6)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000	350,000,000
Línea Tramo I	75,000,000	SOFR + 130 bp	(7)	Diciembre 2027	75,000,000	-	-
Línea Tramo II	75,000,000	SOFR + 150 bp	(7)	Diciembre 2029	75,000,000	-	-
Nota Senior 2033	500,000,000	5.50%	(8)	Mayo 2031	500,000,000	-	-
					<u>1,290,634,841</u>	<u>854,229,587</u>	<u>923,842,589</u>
Menos: Proción circulante					(1,782,124)	(49,856,047)	(69,613,002)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					<u>(15,433,448)</u>	<u>(7,178,913)</u>	<u>(8,655,835)</u>
Total deuda a largo plazo					\$ 1,273,419,269	\$ 797,194,627	\$ 845,573,752

- (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. En marzo de 2021, 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 47 de las propiedades de la Entidad. El 9 de octubre de 2025, la Entidad liquidó su deuda antes de lo previsto.
- (2) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. 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 es garantizado por 20 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago \$12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía.
- (3) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. El primer Senior Notes A, por un valor de 65,000,000, se liquidó en agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el segundo tramo, que asciende a \$45,000,000 vence en mayo de 2025, y se incluye en la porción circulante de la deuda a largo plazo y se liquidó por adelantado en marzo de 2025.



- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RC de 10 años para varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son solidariamente responsables de pagar estos pagarés en virtud de estas Senior Notes.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas solidarias en virtud de estas notas.
- (6) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió \$350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fueron de \$7,746,222.
- (7) El 8 de abril de 2025, la Entidad retiró \$100,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$50,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Posteriormente, los días 30 y 31 de julio de 2025, la Entidad realizó un retiro adicional de \$50,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de \$25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente.
- (8) El 30 de septiembre de 2025, la Entidad emitió \$500,000,000 de Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los intereses se pagan semestralmente. Los costos incurridos relativos con esta emisión fueron de \$5,350,706.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 31 de diciembre de 2025.

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:

2027	\$ 233,852,717
2028	45,000,000
2029	145,000,000
2030	-
En adelante	865,000,000
Menos: Costo de emisión directa	<u>(15,433,448)</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 1,273,419,269</u>

11. Beneficios a los empleados

El análisis de los pasivos por beneficios a los empleados registrados en los estados financieros consolidados se detalla a continuación:

Supuestos: La Entidad realiza una evaluación anual de la razonabilidad de los supuestos utilizados en los cálculos de las obligaciones por beneficios definidos, los beneficios post-empleo y otros beneficios a largo plazo para los empleados.



Las principales hipótesis a largo plazo utilizadas para determinar el plan de jubilación, la prima de antigüedad y el costo actual del servicio son las siguientes:

Al 31 de diciembre,	2025	2024	2023
Financiero:			
Tasa de descuento	9.60%	11.40%	9.80%
Incremento de salario	5.00%	5.00%	5.00%
Incremento de salario mínimo	4.00%	5.00%	5.00%
Tasa de Inflación	4.00%	4.00%	4.00%
Biométrico:			
Mortalidad	EMSSA-09	EMSSA-09	EMSSA-09
Incapacidad	EMSSIH-97	EMSSIH-97	EMSSIH-97
Edad de retiro	65 años	65 años	65 años
Rotación	20% / 100%	20% / 100%	20% / 100%

En México, la metodología utilizada para determinar la tasa de descuento fue el Rendimiento o Tasa Interna de Retorno ("TIR"), que incluye una curva de rendimiento. En este caso, las tasas esperadas se tomaron de una curva de rendimiento del Certificado de Tesorería de la Federación (conocido en México como CETES), debido a que no existe un mercado profundo para obligaciones corporativas de alta calidad en pesos mexicanos.

Saldo de pasivos por obligaciones por prestaciones definidas:

Al 31 de diciembre,	2025	2024	2023
Prima de Antigüedad:			
Pasivo por beneficios definidos netos	\$ 99,674	\$ 58,160	\$ 40,453
Plan de retiro:			
Pasivo por beneficios definidos netos	<u>3,563,204</u>	<u>2,182,265</u>	<u>1,479,337</u>
Beneficios a empleados	<u>\$ 3,662,878</u>	<u>\$ 2,240,425</u>	<u>\$ 1,519,790</u>

Considerando la materialidad de los pasivos laborales, Vesta no incluye análisis de sensibilidad de los supuestos actuariales, ya que esto no presenta beneficios significativos para los usuarios de los estados financieros consolidados.

Vesta presenta un análisis de vencimientos para facilitar la comprensión del efecto del plan de beneficios definidos sobre el momento, el importe y la incertidumbre en los flujos de efectivo futuros de la entidad:

Con base en nuestros supuestos, los montos de beneficios que se espera pagar en los siguientes años son como sigue:

Supuesto	Prima de antigüedad	Plan de retiro
2026	28,938	2,404,063
2027	9,354	258,547
2028	7,328	132,533
2029	6,182	114,640
2030	12,953	491,415
2031 en adelante	34,919	162,006



12. Capital social

1. El capital social al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	2025		2024		2023	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo:						
Series A	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696	5,000	\$ 3,696
Capital variable:						
Series B	<u>846,012,932</u>	<u>579,974,484</u>	<u>857,129,276</u>	<u>585,483,561</u>	<u>870,104,128</u>	<u>591,596,417</u>
Total	<u>846,017,932</u>	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>857,134,276</u>	<u>\$ 585,487,257</u>	<u>870,109,128</u>	<u>\$ 591,600,113</u>

2. Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las acciones en tesorería son como sigue:

	2025	2024	2023
Acciones en tesorería (1)	29,870,992	18,937,036	5,721,638
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	<u>8,605,614</u>	<u>8,415,124</u>	<u>8,655,670</u>
Total de acciones en tesorería	<u>38,476,606</u>	<u>27,352,160</u>	<u>14,377,308</u>

- (1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020.
- (2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 21), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir, no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldos al 1 de enero de 2023	679,702,740	480,623,919	460,677,234
Acciones adjudicadas	4,156,388	2,204,586	8,048,945
Recompra de acciones	<u>186,250,000</u>	<u>108,771,608</u>	<u>466,218,277</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	870,109,128	591,600,113	934,944,456



	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Acciones adjudicadas	4,257,018	2,475,270	6,355,460
Emisión de capital	<u>(17,231,870)</u>	<u>(8,588,126)</u>	<u>(35,577,664)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	857,134,276	585,487,257	905,722,252
Acciones adjudicadas	4,227,426	2,045,268	6,964,825
Pagos basados en acciones	126,226	65,627	283,509
Recompra de acciones	<u>(15,469,996)</u>	<u>(7,619,972)</u>	<u>(28,795,873)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2025	<u>846,017,932</u>	<u>\$ 579,978,180</u>	<u>\$ 884,174,713</u>

4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 19 de marzo de 2025, la Entidad declaró dividendos por un total de \$69,537,973, aproximadamente \$0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$17,384,493 cada una. Las tres primeras cuotas se pagaron el 15 de abril de 2025, el 15 de julio de 2025 y el 15 de octubre de 2025. Al 31 de diciembre de 2025, el dividendo restante no pagado asciende a \$17,384,493.

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2024, la Entidad declaró dividendos por un total de \$64,686,487, aproximadamente \$0.018 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de \$16,171,622 cada una. Las tres primeras cuotas se pagaron el 16 de abril de 2024, el 15 de julio de 2024 y el 15 de octubre de 2024. Al 31 de diciembre de 2024, el dividendo restante no pagado asciende a \$16,171,622.

Mediante resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 30 de marzo de 2023, la Entidad declaró un dividendo de \$60,307,043, aproximadamente \$0.08782 por acción. El dividendo se pagó en cuatro cuotas iguales de \$15,076,761 el 17 de abril de 2023, 15 de julio de 2023, 15 de octubre de 2023 y 15 de enero de 2024. Al 31 de diciembre de 2023, los dividendos no pagados ascienden a \$15,155,311.

La primera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de abril de 2023, fue de aproximadamente \$0.0218 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La segunda cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 17 de julio de 2023, fue de aproximadamente \$0.0180 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

La tercera cuota de los dividendos decretados para 2023, pagada el 16 de octubre de 2023, fue de aproximadamente \$0.0182 por acción, para un dividendo total de \$15,076,761.

Las utilidades retenidas incluyen la reserva legal, la Ley General de Sociedades Mercantiles exige que al menos el 5% de la utilidad neta del año se transfiera a la reserva legal hasta que la reserva equivalga al 20% de las acciones ordinarias a valor nominal. La reserva legal puede ser capitalizada, pero no puede distribuirse a menos que la entidad se disuelva. La reserva legal debe reponerse si se reduce por cualquier motivo.

El capital contable, excepto las acciones ordinarias reexpresadas y las utilidades retenidas por impuestos, incurrirá en el impuesto sobre la renta pagadero por la Entidad a la tasa vigente en el momento de su distribución. Cualquier impuesto pagado sobre dicha distribución puede acreditarse contra los ingresos del año en que se paga el impuesto sobre dividendos y, en los dos años siguientes, contra el impuesto del año y los pagos estimados relacionados.



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 Impuesto Sobre la Renta (ISR) adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

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					
2018	\$ 93,060,330	\$ 93,060,330	\$ 93,060,330	\$ -	\$ -
2019	134,610,709	134,610,709	63,705,615	70,905,094	-
2020	66,956,082	66,956,082	-	66,956,082	-
2021	173,942,373	173,942,373	-	173,942,373	-
2022	243,624,754	243,624,754	-	243,624,754	-
2023	316,637,512	316,637,512	-	316,637,512	-
2024	223,346,346	223,346,346	-	223,346,346	-
2025	241,902,323	241,902,323	-	241,902,323	-

(1) Los dividendos pagados en 2025, 2024 y 2023 se distribuyeron de las utilidades generadas en 2019 y 2018.

5. Utilidad por acción

Los importes utilizados para determinar el beneficio por acción son los siguientes:

	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Utilidad básica por acción:			
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	\$ 241,902,323	\$ 223,346,346	\$ 316,637,512
Número de acciones promedio ponderado	848,886,574	871,369,551	756,961,868
Utilidad básica por acción	0.2850	0.2563	0.4183
Utilidad diluida por acción:			
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo (1)	\$ 241,902,323	\$ 223,346,346	\$ 316,637,512
Número promedio ponderado más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	861,120,880	883,292,759	768,845,264
Utilidad diluida por acción	0.2809	0.2529	0.4118

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.



13. Ingresos por arrendamiento

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Rentas	\$ 259,170,211	\$ 231,222,791	\$ 200,267,401
Reembolsables	14,438,374	13,155,755	11,240,202
Ingreso por energía	<u>9,584,785</u>	<u>7,571,958</u>	<u>1,940,693</u>
	<u>\$ 283,193,370</u>	<u>\$ 251,950,504</u>	<u>\$ 213,448,296</u>

14. Costo de operación de las propiedades y gastos generales y de administración

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

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto predial	\$ 3,745,186	\$ 3,202,144	\$ 2,658,183
Seguros	1,599,220	1,323,142	1,062,027
Mantenimiento	2,209,226	2,521,060	2,083,252
Mantenimiento estructural	-	115,727	111,851
Honorarios de fideicomiso	-	117,953	114,062
Otros gastos relacionados con las propiedades	6,690,622	5,959,809	5,344,889
Costos de energía	<u>9,860,221</u>	<u>8,004,325</u>	<u>2,102,060</u>
	<u>\$ 24,104,475</u>	<u>\$ 21,244,160</u>	<u>\$ 13,476,324</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 son:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impuesto predial	\$ 611,498	\$ 551,697	\$ 683,843
Seguros	95,607	49,521	33,298
Mantenimiento	662,752	637,403	625,648
Otros gastos relacionados con las propiedades	2,801,466	2,109,652	3,420,609
	<u>4,171,323</u>	<u>3,348,273</u>	<u>4,763,398</u>
Total de los gastos de propiedades de inversión	<u>\$ 28,275,798</u>	<u>\$ 24,592,433</u>	<u>\$ 18,239,722</u>

2. Los gastos generales y de administración se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 15,831,962	\$ 15,243,386	\$ 14,751,539
Otros gastos administrativos	4,464,675	4,528,998	3,131,556
Gastos legales, de auditoría y consultoría	2,305,781	2,341,323	2,357,281
Honorarios de adquisición de propiedades	598,305	599,347	572,207
Gastos de mercadotecnia	839,851	998,198	948,211
Otros	<u>96,700</u>	<u>68,477</u>	<u>379,198</u>
	<u>24,137,274</u>	<u>23,779,729</u>	<u>22,139,992</u>
Depreciación	1,724,637	1,416,026	1,578,073
Incentivo a largo plazo - Nota 21.3	<u>9,630,465</u>	<u>8,982,488</u>	<u>8,001,830</u>
Total	<u>\$ 35,492,376</u>	<u>\$ 34,178,243</u>	<u>\$ 31,719,895</u>



15. Otros ingresos

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Ingresos por electricidad de terceros	\$ 3,600,064	\$ 3,669,456	\$ 2,191,789
Recuperación de seguros	969,032	139,412	2,447,112
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	2,057,928	328,128	188,750
Otros	<u>191,161</u>	<u>170,960</u>	<u>310,507</u>
Total	<u>\$ 6,818,185</u>	<u>\$ 4,307,956</u>	<u>\$ 5,138,158</u>

16. Otros gastos

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gastos de electricidad de terceros	\$ 3,233,510	\$ 3,266,224	\$ 1,834,479
Comisiones pagadas	140,804	228,050	127,513
Otros	<u>149,223</u>	<u>1,658,111</u>	<u>1,075,121</u>
Total	<u>\$ 3,523,537</u>	<u>\$ 5,152,385</u>	<u>\$ 3,037,113</u>

17. Gastos Financieros

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Intereses de los préstamos	\$ 53,099,773	\$ 41,939,489	\$ 44,335,420
Comisión por prepagado de préstamos	<u>3,127,179</u>	<u>2,321,901</u>	<u>1,971,555</u>
Total	<u>\$ 56,226,952</u>	<u>\$ 44,261,390</u>	<u>\$ 46,306,975</u>

18. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR. La tasa del ISR es del 30%.

18.1 Los impuestos a la utilidad se integran como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por ISR:			
Causado	\$ 56,138,103	\$ 31,892,785	\$ 91,953,099
Diferido	<u>(64,069,427)</u>	<u>170,924,088</u>	<u>(26,969,516)</u>
Total de impuestos	<u>\$ (7,931,324)</u>	<u>\$ 202,816,873</u>	<u>\$ 64,983,583</u>

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Tasa legal	30%	30%	30%
Efecto de los tipos de cambio en valores fiscales	(38)%	22%	(2)%
Efectos de la inflación	<u>5%</u>	<u>(4)%</u>	<u>(11)%</u>
Tasa efectiva	<u>(3)%</u>	<u>48%</u>	<u>17%</u>



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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
ISR diferido activo (pasivo):			
Propiedades de inversión	\$ (384,260,701)	\$ (463,955,158)	\$ (279,051,207)
Pérdidas fiscales por amortizar	-	18,872,423	6,076
Otras provisiones y pagos anticipados	<u>2,976,264</u>	<u>2,240,031</u>	<u>2,134,624</u>
Total del pasivo por ISR diferido	<u>\$ (381,284,437)</u>	<u>\$ (442,842,704)</u>	<u>\$ (276,910,507)</u>

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

Los beneficios del efecto de pérdidas fiscales pendientes de amortizar que se han reconocido un activo por impuesto diferido pueden recuperarse cumpliendo determinados requisitos. El monto de la pérdida fiscal por amortizar asciende a \$62,908,075, que vence en 2034. A 31 de diciembre de 2025, las pérdidas fiscales se aplicaron completamente.

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Pasivo por impuesto diferido al inicio del periodo	\$ (442,842,704)	\$ (276,910,507)	\$ (299,979,693)
Movimientos incluidos en resultados	64,069,427	(170,924,088)	26,969,522
Movimientos incluidos en otros resultados integrales	<u>(2,511,160)</u>	<u>4,991,891</u>	<u>(3,900,336)</u>
Pasivo por impuestos diferidos al cierre del año	<u>\$ (381,284,437)</u>	<u>\$ (442,842,704)</u>	<u>\$ (276,910,507)</u>

19. Instrumentos financieros

19.1 Administración de capital

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

La estructura de capital de la Entidad consiste en deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 10 compensados por saldos de efectivo y efectivo restringido) y capital de la Entidad (compuesto por capital social, prima en suscripción de acciones, resultados acumulados y la utilidad integral como se muestra en la Nota 12). La Entidad no está sujeta a ningún requerimiento externo de capital.

19.2 Índice de endeudamiento

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



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

	2025	2024	2023
Al 31 de diciembre:			
Deuda	\$ 1,275,201,393	\$ 847,050,674	\$ 915,186,754
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	(336,901,283)	(184,120,894)	(501,166,136)
Deuda neta	<u>938,300,110</u>	<u>662,929,780</u>	<u>414,020,618</u>
Capital	<u>\$ 2,747,756,742</u>	<u>\$ 2,597,284,183</u>	<u>\$ 2,486,968,425</u>
Índice de deuda neta a capital	<u>34%</u>	<u>26%</u>	<u>17%</u>

19.3 Categorías de instrumentos financieros

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

Los principales instrumentos financieros de la Entidad son saldos de efectivo en bancos, así como equivalentes de efectivo y efectivo restringido como se menciona en la Nota 5, cuentas por cobrar por arrendamientos operativos que se revelan en la Nota 7. El principal pasivo financiero de Entidad es la deuda a largo plazo como se revelan en la Nota 10.

19.4 Administración del riesgo financiero

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

19.5 Riesgo de mercado

Las actividades de la Entidad la exponen a diferentes riesgos, principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés (ver 19.8) y riesgos de tipos de cambio (ver 19.6).

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

19.6 Administración del riesgo cambiario

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



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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Tipos de cambio:			
Pesos por dólar al final del año	\$ 17.9667	\$ 20.2683	\$ 16.8935
Pesos por dólar promedio durante el año	19.2245	18.3024	17.7576
Activos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 160,173,519	\$ 133,306,435	\$ 120,056,104
Dólares Americanos	405,501	187,685	21,161
Pasivos monetarios:			
Pesos Mexicanos (MxP)	\$ 10,858	\$ 3,258,294	\$ 14,408,011
Dólares Americanos	3,200	30,313,189	30,777,579

19.7 Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Impacto en resultados:			
Peso mexicano - 10% de incremento – ganancia	\$ (1,485,134)	\$ (1,107,520)	\$ 100,921
Peso mexicano - 10% de depreciación – pérdida	1,815,164	1,353,635	(123,347)
Dólar americano - 10% de incremento - pérdida	722,802	(61,059,275)	(51,958,356)
Dólar americano - 10% de depreciación - ganancia	(722,802)	61,059,275	51,958,356

19.8 Administración del riesgo de crédito

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

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



19.9 Administración del riesgo de liquidez

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

La mayoría de los pasivos financieros de la Entidad se liquidan en un plazo inferior a doce meses. Los vencimientos de la deuda de largo plazo al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son los siguientes:

31 de diciembre de 2025	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 437,641	\$ 1,192,725	\$ 424,004,475	\$ 865,000,000	\$ 1,290,634,841
Cuentas por pagar a largo plazo		-	23,937,534	23,413,771	-	47,351,305
Intereses	4.98%	9,663,036	35,633,179	205,603,696	57,291,667	308,191,578
		<u>\$ 10,100,677</u>	<u>\$ 60,763,438</u>	<u>\$ 653,021,942</u>	<u>\$ 922,291,667</u>	<u>\$ 1,646,177,724</u>
31 de diciembre de 2024	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,219,162	\$ 2,417,352	\$ 485,593,073	\$ 365,000,000	\$ 854,229,587
Intereses	4.98%	6,349,288	19,356,107	109,696,698	21,873,658	157,275,751
		<u>\$ 7,568,450</u>	<u>\$ 21,773,459</u>	<u>\$ 595,289,771</u>	<u>\$ 386,873,658</u>	<u>\$ 1,011,505,338</u>
31 de diciembre de 2023	Tasa promedio ponderada %	1 a 3 meses	3 meses a 1 año	1 a 4 años	Más de 5 años	Total
Deuda a largo plazo		\$ 1,143,783	\$ 67,306,362	\$ 420,392,444	\$ 435,000,000	\$ 923,842,589
Intereses	4.98%	17,523,667	20,701,788	118,441,437	29,034,658	185,701,550
		<u>\$ 18,667,450</u>	<u>\$ 88,008,150</u>	<u>\$ 538,833,881</u>	<u>\$ 464,034,658</u>	<u>\$ 1,109,544,139</u>

19.10 Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

19.10.2 Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

El valor razonable de la deuda a largo plazo y su porción circulante al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es de \$1,288,045,678, \$872,529,999 y \$881,873,634 respectivamente. Esta medición de valor razonable se clasifica en el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable de NIIF debido a que la administración usa tasa de intereses observable ajustada para determinarla.

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



20. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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 individual de los individuos y las tendencias del mercado. El bono de desempeño elegido en la compensación basadas en acciones incluye el 20% de prima (Equity Plus).

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo del salario anual más los beneficios a corto plazo, así como el incentivo a largo plazo y porción de capital que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Salarios anuales y beneficios a empleados a corto plazo	\$ 7,139,037	\$ 6,973,526	\$ 7,128,490
Gasto por compensación basada en acciones (Nota 21.3)	<u>9,072,796</u>	<u>8,982,488</u>	<u>8,001,830</u>
	<u>\$ 16,211,833</u>	<u>\$ 15,956,014</u>	<u>\$ 15,130,320</u>
Número de ejecutivos clave	25	25	23

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo de la remuneración de los consejeros en acciones, que se refleja en el gasto administrativo de la Entidad:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basada en acciones	<u>557,668</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 557,668</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
Número de ejecutivos clave	16	-	-

Transacciones entre partes relacionadas con inversiones en asociadas

A 31 de diciembre de 2025, las operaciones de ingresos y gastos eran de \$42,923 y \$144,531, con saldos de cuentas por cobrar y cuentas a pagar de \$25,995 y \$33,353 dólares, respectivamente.

21. Pagos basados en acciones

21.1 *Detalles del plan de acciones restringidas para los ejecutivos de la Entidad*

Actualmente otorga acciones a sus ejecutivos y empleados de la siguiente manera:

- i. En 2018 se constituyó un fideicomiso por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 6 de enero de 2015, como el "Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20", este plan de compensación fue prorrogado para el período 2021 a 2025, "Nivel 3 Largo Plazo Plan de Incentivos", por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 13 de marzo de 2020; y prorrogado para el período 2024 a 2028, como el "Nuevo Plan de Incentivos a Largo Plazo" por resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas de marzo de 2024.
- ii. El plan se basa en acciones y se calcula comparando el rendimiento total relativo de Vesta, la apreciación del precio de las acciones y los pagos de dividendos durante los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares. Según el plan, si Vesta está en la mediana del grupo, el otorgamiento sería igual al otorgamiento de acciones esperada; si Vesta es el de peor desempeño, no habría otorgamiento, y si Vesta es el de mejor desempeño, el otorgamiento sería del 150% del monto esperado de acciones. Adicionalmente, para algunos ejecutivos, una porción del bono anual se otorga siguiendo los lineamientos del bono de largo plazo, es decir, se devengará el desembolso durante los siguientes tres años, "Bono anual diferido", y por lo tanto se le otorga un "premio adicional" del 20% en acciones.



- iii. El otorgamiento y la prima de capital se entregan a la gerencia durante tres años después del año del otorgamiento, lo que proporciona una sólida herramienta de retención de ejecutivos. Las acciones otorgadas son depositadas en un Fideicomiso que gestiona la entrega de las acciones a los trabajadores de acuerdo con los cronogramas antes descritos.
- iv. La Asamblea de Accionistas de enero de 2015 aprobó 10.4 millones de acciones para el plan Vesta Vision 2020 LTI. En marzo de 2020, los accionistas aprobaron 13.8 millones de acciones para el plan Level 3 LTI. En marzo de 2024, el accionista aprobó 20.0 millones de acciones para el nuevo plan LTI.
- v. La Asamblea de Accionistas de enero de 2025 modificó la metodología para calcular la compensación basada en acciones a la comparación del Retorno Relativo Total de Vesta, la apreciación del precio de la acción, más los pagos de dividendos de los tres años anteriores con la misma métrica calculada para nuestros pares en el sector inmobiliario industrial e incorpora índices inmobiliarios industriales de NYSE y BMV. Al principio de cada año se asigna un número objetivo de acciones y se conceden acciones al final del año desde un mínimo del 50% hasta un máximo del 150% de las acciones esperadas según la comparación. Se mantiene la bonificación adicional por acciones con una prima de capital plus del 20% de acciones adicionales.

Año	Rendimiento Total Relativo (*)	Acciones otorgadas a largo plazo	Acciones del Bono anual diferido más premio	Acciones ejercidas acumuladas	Acciones en Fideicomiso	Parámetros del plan en Acciones		
						Mín	Objetivo	Máx
2015	0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,738,037	\$ 2,600,000
2016	55%	863,499	483,826	(1,347,325)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2017	40%	637,200	944,674	(1,581,874)	-	695,215	1,738,037	2,607,056
2018	145%	3,423,106	753,372	(4,176,478)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2019	150%	3,550,449	515,706	(4,066,155)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2020	150%	3,707,949	520,492	(4,228,441)	-	1,000,000	2,500,000	3,750,000
2021	143%	3,760,851	525,181	(4,286,032)	-	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2022	143%	3,763,449	592,318	(2,906,325)	1,449,442	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2023	143%	3,722,427	379,372	(1,367,266)	2,734,533	1,100,000	2,750,000	4,125,000
2024	128%	3,978,481	435,056	-	4,413,537	1,545,642	3,091,283	4,636,925
2025	50%	<u>1,752,389</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	1,545,642	3,091,283	4,636,925
Total		<u>\$ 29,159,800</u>	<u>\$ 5,149,997</u>	<u>\$ (23,959,896)</u>	<u>\$ 8,597,512</u>			

- Calculado por los tres años previos

21.2 Valor razonable de las acciones otorgadas

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: basado en el rendimiento total relativo, el rendimiento del precio de las acciones de la Entidad más los dividendos en relación con el rendimiento de su conjunto de pares, durante los últimos tres años calendario, finalizado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. El cálculo resultó en una concesión de 1,752,389, 3,978,481 y 3,722,427 acciones, con un valor de mercado de \$5,373,224, \$10,444,634 y \$14,857,978 respectivamente.

21.3 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basado en acciones	<u>\$ 9,072,796</u>	<u>\$ 8,982,488</u>	<u>\$ 8,001,830</u>
Gasto total por compensación basado en acciones	<u>\$ 9,072,796</u>	<u>\$ 8,982,488</u>	<u>\$ 8,001,830</u>



Los gastos de compensación relacionados con estos planes se seguirán acumulando hasta el final del período de servicio.

El gasto por la remuneración de los consejeros en acciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 es como sigue:

	Diciembre 31, 2025	Diciembre 31, 2024	Diciembre 31, 2023
Gasto por compensación basado en acciones	\$ 557,668	\$ -	\$ -
Gasto total por compensación basado en acciones	\$ 557,668	\$ -	\$ -

21.4 Acciones otorgadas pendientes

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 existen un total de 8,597,512, 8,415,124 y 8,655,670 de acciones pendientes, respectivamente, para ser ejercidas con una vida contractual promedio ponderada de 13 meses. Todas las acciones otorgadas pero pendientes de entrega se encuentra en el fideicomiso durante el período de servicio.

22. Litigios y compromisos

Litigios

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

Compromisos

Como se menciona en la Nota 8, los derechos de construcción, mejoras e infraestructura construida por la Entidad en el Parque Aeroespacial 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 40 y 33 años, respectivamente.

23. Eventos ocurridos después del periodo de reporte

La cuarta cuota de los dividendos declarados de 2025, pagados el 19 de enero de 2026, fue aproximadamente \$0.0814 por acción, para un dividendo total de \$17,384,493.

El 17 de febrero de 2026, la Entidad pagó por adelantado el préstamo MetLife a 10 años, originalmente previsto para vencer en diciembre de 2027, por un total de 101,020,837.

24. Autorización de la emisión de los estados financieros

El 17 de febrero de 2026, la emisión de los estados financieros consolidados fue autorizada por Juan Sottill, Chief Financial Officer en Vesta, consecuentemente, no reflejan los hechos ocurridos posteriores a dicha fecha. Los estados financieros consolidados están sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, quienes pueden modificar dichos estados financieros consolidados de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles de Mexico.

* * * * *



Apéndice 3

Reporte Anual del Consejo de Administración



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Ejercicio Fiscal 2025

Estimados accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente ejecutivo del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad") y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 28 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 172 inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, me permito someter a su consideración el reporte anual del consejo de administración relativo al ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social de 2025, el consejo de administración estuvo integrado de la siguiente manera:

Propietario	Carácter	Suplente	Carácter	Cargo
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Presidente Ejecutivo
Manuela Molina Peralta	Independiente	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independiente	Miembro
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independiente	José Guillermo Zozaya Délano	Independiente	Miembro
Craig Wieland	Independiente	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independiente	Miembro
Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Elías Laniado Laborín	Patrimonial	Miembro
Luis Javier Solloa Hernández	Independiente	Viviana Belaunzarán Barrera	Independiente	Miembro
Loreanne Helena García Ottati	Independiente	José Antonio Pujals Fuentes	Independiente	Miembro
Oscar Francisco Cázares Elías	Independiente	Rocío Ruíz Chávez	Independiente	Miembro
Douglas M. Arthur	Independiente	Stephen B. Williams	Independiente	Miembro
Luis de la Calle Pardo	Independiente	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Independiente	Miembro
Alejandro Pucheu Romero	No miembro	Jimena García Cuellar Céspedes	No Miembro	Secretario

El trabajo del consejo de administración durante el ejercicio fiscal de 2025 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de



principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad en los mercados en los que se cotizan sus acciones.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025, el consejo de administración se reunió en 5 (cinco) ocasiones, y en tal virtud se presenta este:

INFORME ANUAL

I. Informe del Comité de Prácticas Societarias.

Como Anexo "1" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de prácticas societarias de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción I de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con su contenido; por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

II. Informe del Comité de Auditoría.

Como Anexo "2" de este documento, se acompaña el informe presentado por el comité de auditoría de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe y estar de acuerdo con su contenido; por lo que emite una recomendación favorable para que la asamblea general de accionistas lo apruebe.

III. Opinión respecto del Informe del Director General.

Como Anexo "3" de este documento, se acompaña el informe presentado por el Director General de la Sociedad, en términos de lo previsto por el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, mismo que incluye los estados financieros consolidados de la Sociedad y de sus subsidiarias, elaborados con motivo del ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

En relación con dicho informe del director general, después de haber concluido la revisión del mismo, este consejo de administración es de la opinión que: (i) cumple con los requisitos establecidos en la Ley del Mercado de Valores, (ii) confirma la aplicación de los controles internos en relación con la información y el registro de las operaciones de la Sociedad y sus subsidiarias, (iii) expresa de modo claro los asuntos relativos a la marcha del negocio y (iv) incluye la información financiera que la Sociedad y sus subsidiarias deben de someter a la aprobación de los accionistas.

Asimismo, con base en el informe del Director General, se concluye que: (1) las políticas y criterios y de información seguidas por la Sociedad son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares de la Sociedad, (2) dichas políticas y criterios han sido consistentemente aplicadas en la información que ha presentado el director general, y (3) la información presentada por el director general refleja razonablemente la situación financiera y los resultados de la Sociedad por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre de 2025.



Por lo anterior, este consejo de administración emite opinión favorable y recomienda a la asamblea general de accionistas, aprobar el informe del director general en los términos del documento adjunto.

IV. Informe del Comité de Inversión.

Como Anexo "4" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de inversión de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe aprobándolo, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

V. Informe del Comité de Ética

Como Anexo "5" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de ética de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe aprobándolo toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VI. Informe del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo

Como Anexo "6" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité ambiental, social y de Gobierno Corporativo de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe aprobándolo, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VII. Informe del Comité de Deuda y Capital

Como Anexo "7" de este documento, se acompaña el informe de actividades presentado por el comité de deuda y capital de la Sociedad, en relación con el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Al respecto, el consejo de administración de la Sociedad manifiesta haber revisado dicho informe aprobándolo, lo aprobó, toda vez que dicha facultad corresponde al consejo de administración.

VIII. Principales Políticas y Criterios Contables y de Información.

Para efectos de lo previsto en el inciso b) del artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, este consejo manifiesta que las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera son:



a) Los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias, han sido preparados por la administración de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS") (*por sus siglas en inglés*) y han sido auditados también conforme a los estándares del Consejo de Vigilancia Contable de Empresas Públicas ("*Public Company Accounting Oversight Board – PCAOB*").

b) Los estados financieros consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias han sido preparados sobre la base de costos históricos; excepto por lo que hace a la inversión en bienes inmuebles e instrumentos financieros, los cuales se miden conforme a su precio justo de mercado.

c) Los estados financieros de la Sociedad consolidan a las entidades respecto de las cuales la Sociedad tiene el poder de imponer las políticas financieras y de operación.

d) Todas las transacciones inter-compañías son eliminadas una vez que son consolidadas financieramente.

e) Al llevar a cabo adquisiciones, los activos y las responsabilidades asumidas son reconocidas con base en sus valores de mercado, excepto por lo que hace a impuestos diferidos o pasivos laborales.

f) El dólar de los Estados Unidos de América ha sido establecido como la moneda funcional de la Sociedad y de sus subsidiarias. No obstante lo anterior, los registros contables se mantienen en Pesos, moneda nacional. Las diferencias en activos monetarios son reconocidas como ganancia o pérdida en el periodo en el que suceden.

g) Las responsabilidades laborales son registradas conforme se devengan.

h) Los activos y responsabilidades financieras son reconocidas a su valor de mercado y cuando la Sociedad o la subsidiaria de que se trate son parte de cualquier contrato celebrado al respecto.

i) Los bienes inmuebles de la Sociedad y de sus subsidiarias, son destinados al arrendamiento. Las inversiones en bienes inmuebles son inicialmente consideradas con base en su costo y posteriormente se consideran con base en su valor de mercado.

j) Los arrendamientos respecto de los bienes inmuebles de la Sociedad y de sus subsidiarias, son considerados como arrendamientos operativos, ya que la Sociedad y sus subsidiarias mantienen todos los beneficios y riesgos de la propiedad de dichos bienes inmuebles.

k) Los ingresos por rentas son reconocidos a lo largo del plazo del arrendamiento respectivo.

l) El impuesto sobre la renta es reconocido en los resultados del año en que se incurre; y

m) Los ingresos por impuestos diferidos sólo se reconocen cuando hay una alta probabilidad de que sean recuperados.



IX. Operaciones en las que el Consejo de Administración haya intervenido

Durante el ejercicio social comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, el consejo de administración desahogó los asuntos ordinarios relacionados con la administración de la Sociedad, y adoptó resoluciones específicas en relación con los siguientes temas:

- Aprobó la de 54 Has de terreno en Guadalajara, Jalisco.
- Aprobó la adquisición de 250 Has de terreno en Monterrey, Nuevo León.
- La aprobación de alternativas de capitalización para la Sociedad.

Ciudad de México, a 19 de febrero de 2026

Lorenzo Manuel Berho Corona
Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



Translation for Informational Purposes Only

ANNUAL REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF
CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.

Fiscal year 2025

Dear shareholders of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

The undersigned, acting as executive chairman of the Board of Directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the “Company”), in compliance with the provisions of article 28 section IV of the Securities Market Law and article 172 section b) of the General Corporations Law, hereby submit to your consideration the annual report of the board of directors corresponding to the fiscal year ended on December 31st, 2025.

During the fiscal year ended 2025, the board of directors was integrated as follows:

Member	Character	Substitute	Character	Title
Lorenzo Manuel Berho Corona	Patrimonial	Lorenzo Dominique Berho Carranza	Patrimonial	Chairman
Manuela Molina Peralta	Independent	Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Independent	Member
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Independent	José Guillermo Zozaya Délano	Independent	Member
Craig Wieland	Independent	Enrique Carlos Lorente Ludlow	Independent	Member
Daniela Berho Carranza	Patrimonial	Elías Laniado Laborín	Patrimonial	Member
Luis Javier Solloa Hernández	Independent	Viviana Belaunzarán Barrera	Independent	Member
Loreanne Helena García Ottati	Independent	José Antonio Pujals Fuentes	Independent	Member
Oscar Francisco Cázares Elías	Independent	Rocío Ruíz Chávez	Independent	Member
Douglas M. Arthur	Independent	Stephen B. Williams	Independent	Member
Luis de la Calle Pardo	Independent	Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Independent	Member
Alejandro Pucheu Romero	Not member	Jimena García-Cuéllar Céspedes	Not Member	Secretary

The performance of the Board of Directors during the fiscal year 2025 was according to the provisions in the Securities Market Law, General Corporations Law, General Provisions Applicable to Issuers of Securities and Other Participants in the Stock Market, the code of principles and best



practices of corporate governance and other laws, regulations and rules applicable to the Company in the markets where its shares are being traded.

During fiscal year ended on December 31st, 2025, the board of directors met 5 (five) times; and therefore, submits this:

ANNUAL REPORT

I. Report of the Corporate Practices Committee

Attached hereto as Annex "1", is the report of the corporate practices committee of the Company, issued pursuant to the provisions of article 43 section I of the Securities Market Law, with respect to the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In this regard, the board of directors confirms that it has reviewed said report and agrees with the terms thereof; therefore, recommends its approval.

II. Report of the Audit Committee

Attached hereto as Annex "2" is the report of the audit committee of the Company, issued pursuant to the provisions of article 43 section II of the Securities Market Law, with respect to the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In this regard, the board of directors of the Company confirms that it has reviewed said report and agrees with the terms thereof; therefore, it recommends its approval.

III. Opinion on the Report by the Chief Executive Officer

Attached hereto as Annex "3" is the report of the Chief Executive Officer of the Company, issued pursuant to the provisions of article 44 section XI of the Securities Market Law, and which includes a copy of the report of the external auditor of the Company regarding to the audited and consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries prepared for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In connection with the report of the chief executive officer, after completing its review, this board of director is of the opinion that: (i) it complies with the provisions of the Securities Market Law, (ii) confirms the application of the internal controls related to information and records of the transactions of the Company and its subsidiaries, (iii) clearly expresses matters related to the business of the Company; and (iv) includes the financial information that the Company and its subsidiaries shall submit for the approval of the shareholders.

Likewise, according to the report of the external auditor of the Company and the report of the chief executive officer, it is hereby concluded that: (1) the policies and criteria of information of the Company are adequate and sufficient, considering the particular circumstances of the Company, (2) said policies and criteria have been consistently applied in the information submitted by the chief executive officer, and (3) the report presented by the chief executive officer reflects



reasonably the financial situation and results of the Company and its subsidiaries for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

Therefore, this board of directors issues a favorable opinion and recommends the approval of the annual report of the chief executive officer in the terms of the document attached herein.

IV. Report of the Investment Committee

Attached hereto as Annex "4" is the annual activity report of the investment committee of the Company for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In this regard, the board of directors of the Company has reviewed and approved said report, since it falls within its authority.

V. Report of the Ethics Committee

Attached hereto as Annex "5" is the annual activity report of the ethics committee of the Company for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In this regard, the board of directors of the Company has reviewed and approved said report, since it falls within its authority.

VI. Report of the Environmental, Social and Governance Committee

Attached hereto as Annex "6" is the annual activity report of the environmental and social responsibility committee of the Company for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In this regard, the board of directors of the Company has reviewed and approved said report, since it falls within its authority.

VII. Report of the Debt and Equity Committee

Attached hereto as Annex "7" is the annual activity report of the debt and equity committee of the Company for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

In this regard, the board of directors of the Company has reviewed and approved said report, since it falls within its authority.

VIII. Principal Accounting and Administration Policies and Criteria

For purposes of the provisions of section b) of Article 172 of the General Corporations Law, this board of directors confirms that the main accounting and administration policies and criteria are:

- a) The audited and consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards



issued by the International Accounting Rules Bureau (“IFRS”) and have also been audited pursuant to the standards of the Public Companies Accounting Oversight Board - PCAOB.

- b) The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries have been prepared on a historical cost basis, except for the investment in real estate and financial instruments, which are measured according to their fair market value.
- c) The financial statements of the Company consolidate the entities for which the Company has the power to impose financial and operating policies.
- d) All intercompany transactions are eliminated once they are financially consolidated.
- e) When making acquisitions, the assets and liabilities assumed are recognized based on their fair market values, except for deferred taxes or labor liabilities.
- f) The dollar of the United States of America has been established as the functional currency of the Company and its subsidiaries. Notwithstanding the foregoing, the accounting records are kept in Pesos, national currency. The differences in monetary assets are recognized as profit or loss in the period in which they occur.
- g) Labor responsibilities are registered as they occur.
- h) The financial assets and liabilities are recognized at fair market value and when the Company or the subsidiaries are part of any agreement thereon.
- i) Real estate properties of the Company and its subsidiaries are destined for lease. Investments in real estate are initially considered based on their cost and thereafter, based on their market value.
- j) Leases with respect to the real estate properties of the Company and its subsidiaries are considered as operating leases, since the Company and its subsidiaries have all the benefits and risks of ownership of the property.
- k) Rental income is recognized along the term of the respective lease.
- l) Rental income tax is recognized within the annual results of the year when incurred; and
- m) The deferred tax income is recognized only when there is a high probability of recovering.

IX. Transactions in which the Board of Directors Participated.

During the fiscal year from January 1st to December 31st, 2025, the board of directors attended the ordinary matters related to the administration of the Company and adopted specific resolutions in connection with the following topics.

- Approved the acquisition of 54 Has of land in Guadalajara, Jalisco.



- Approved to acquire 250 Has of land in Monterrey, Nuevo León.
- Approval of capitalization for the Company.

Mexico City, February 19th, 2026

/s/

Mr. Lorenzo Manuel Berho Corona
Executive Chairman of the Board of Directors of
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.

Apéndice 4

Reporte del Comité de Auditoría





**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA**

Ejercicio Fiscal 2025

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de auditoría de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social de 2025, el comité de auditoría estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Luis Javier Solloa Hernández	Presidente	Consejero Independiente
Viviana Belaunzarán Barrera	Miembro	Consejero Independiente
Manuela Molina Peralta	Miembro	Consejero Independiente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Presidente Ejecutivo del Consejo

El trabajo del comité durante el ejercicio fiscal de 2025 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables en los mercados en los que cotizan las acciones de la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025, el comité se reunió en 4 ocasiones: i) 14 de febrero, ii) 21 de abril, iii) 21 de julio y iv) 21 de octubre. Adicionalmente, con fecha 16 de enero de 2025, el comité adoptó resoluciones por voto unánime sin reunión.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité emitió autorización, opinión y/o recomendación al consejo de administración de la Sociedad, fueron los siguientes:



- I.** Se revisaron los estados financieros auditados y consolidados de la Sociedad y sus subsidiarias por el ejercicio social terminado al 31 de diciembre del 2025. Es de destacarse que el auditor externo emitió una opinión libre de salvedades respecto de dichos estados financieros, y con base en lo anterior, el comité emitió su opinión y recomendó al consejo de administración la aprobación de dichos estados financieros para ser posteriormente sometidos a la asamblea general de accionistas por considerar que reflejan de manera veraz y completa la información financiera de la Sociedad.

Toda la información financiera antes mencionada, fue preparada con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, en cumplimiento con lo establecido en las regulaciones emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, así como de acuerdo con los estándares del Consejo de Vigilancia Contable de Empresas Públicas ("*Public Company Accounting Oversight Board - PCAOB*").

- II.** Se corroboró por parte del comité el cumplimiento de obligaciones fiscales de todas y cada una de las entidades que integran Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V., en su carácter de contribuyente directo y como retenedor.
- III.** Se autorizó la auditoria de los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias conforme a los estándares del Consejo de Vigilancia Contable de Empresas Públicas ("*Public Company Accounting Oversight Board - PCAOB*") y la remuneración correspondiente al auditor externo.
- IV.** Se evaluó el plan de auditoría externa y propuesta de servicios de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de (*Deloitte Touche Tomatsu Limited*), como auditor externo de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio social de 2025 y los dos primeros trimestres de 2026.
- V.** Evaluación, determinación y autorización de los servicios adicionales a la auditoría de los estados financieros básicos que la Sociedad requirió de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de (*Deloitte Touche Tomatsu Limited*) durante el ejercicio social de 2025 y los dos primeros trimestres de 2026; así como la determinación del monto máximo permitido a pagar por la prestación de dichos servicios adicionales.
- VI.** Se confirmó el cumplimiento de los requisitos de independencia de la firma de auditoría y del equipo de auditoría externa, de conformidad con lo previsto en las regulaciones aplicables.
- VII.** Análisis y seguimiento del presupuesto operativo de la Sociedad por el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.



- VIII.** Revisión de los reportes trimestrales emitidos por el auditor interno de la Sociedad, conforme al plan anual de trabajo de auditoría interna, se revisaron y se dio seguimiento a los hallazgos, estableciendo planes de acción y de seguimiento.
- IX.** Se monitoreo el cumplimiento de las resoluciones adoptadas por la asamblea de accionistas y por el consejo de administración; y
- X.** Se dio seguimiento a los trabajos de los asesores externos en relación con el cumplimiento con las normas aplicables a la Sociedad conforme a los mercados de valores en los cuales sus acciones se encuentran listadas.

Asimismo, se hace constar que el comité de auditoría ha tenido, en todo momento, comunicación y acceso libre y directo con los auditores externos e internos de la Sociedad, cuando lo estimó conveniente y sin intervención o presencia de la administración.

Control Interno de la Sociedad

La Sociedad y sus subsidiarias, tienen políticas y procedimientos de control interno, diseñadas para asegurar el registro y reporte correcto de las operaciones de acuerdo con los estándares de información adoptados por la Sociedad, que son las Reglas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Information Rules*) emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*).

Durante 2025 se dio continuidad al proyecto de identificación e implementación de riesgos y controles a lo largo de la organización. Dicho proyecto estuvo alineado a estándares internacionalmente aceptados como es COSO (*Committe Of Sponsoring Organizations*) así como a la Ley Sarbanes – Oxley, en específico, la sección 404. La cual tiene el objetivo de proporcionar confianza razonable a la generación de información financiera, mejor conocida como *Internal Control over Financial Reporting* (ICFR).

Por todo lo anterior, de acuerdo con la evaluación realizada de las cifras emitidas por la administración, los informes de auditoría interna, los estados financieros y otra documentación recibida y analizada, podemos concluir que el sistema de control interno de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. está en una etapa de consolidación.

La Sociedad cuenta con un área de auditoría interna que se coordina con el auditor externo y con este comité y verifica la aplicación de dichas políticas de control y procedimientos y monitorea la existencia de posibles conflictos de interés, conforme a un plan de auditoría interna debidamente aprobado por este comité.

Medidas Preventivas y Correctivas



Durante el ejercicio fiscal de 2025, la administración desarrolló y aplicó medidas correctivas y planes preventivos respecto de los hallazgos del área de auditoría interna de la Sociedad, a fin de establecer los controles o correcciones necesarias para mejorar los procesos.

Con el objetivo de mejorar el control interno de la organización, el área de Auditoría Interna realizó una evaluación del control interno recientemente implementado en la organización. El avance y el resultado de las pruebas de auditoría interna fueron reportadas a este comité, quien instruyó a la administración remediar las deficiencias identificadas a través de planes de remediación.

Evaluación del Auditor Externo

El auditor externo de la Sociedad durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, fue Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. miembro de (*Deloitte Touche Tomatsu Limited*) actuando a través de su socio de auditoría Alejandro Pérez Contreras, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06500.

A la fecha, el desempeño del auditor externo seleccionado ha sido aceptable y dentro de lo esperado y acordado con dicho auditor externo conforme a la evaluación específica que fue presentada al consejo de administración; por lo tanto, este comité de auditoría no tiene objeción con el desempeño del auditor externo. Cabe mencionar que, en nuestras entrevistas y sesiones del comité de auditoría con los auditores independientes, el comité de cercioró de que cumplen con los requisitos de independencia y rotación de personal de supervisión, en términos de lo previsto por la legislación aplicable y no se identificaron conflictos de interés.

Servicios Adicionales por el Auditor Externo

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, el auditor externo proveyó servicios relacionados con:

- 1) El estudio del plan de incentivos a largo plazo para el 2025, estudios de precios de transferencia para el 2025
- 2) La revisión de las valuaciones de propiedades de inversión realizadas por los valuadores externos contratados por la Sociedad.
- 3) La preparación del formato "S-8" para presentarse ante la *Securities and Exchange Commission* de los Estados Unidos de América
- 4) Prestó servicios de asesoría relativa a la adopción de las reglas IFRS S1 y S2, relacionadas con la materia Ambiental, Social y de Gobernanza
- 5) Asesoría en relación con el objetivo y alcance de la regla IFRS 18



Tanto los servicios de auditoría de los estados financieros básicos, como los servicios adicionales fueron prestados en las condiciones y con los alcances previamente pactados y en ningún caso se comprometió la independencia del auditor externo.

Los servicios por parte de otros asesores de la Sociedad fueron prestados en el curso ordinario del negocio y bajo condiciones y términos de mercado.

Modificaciones a las Políticas Contables.

Durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, este comité llevó a cabo revisiones periódicas a los estados financieros trimestrales y anuales de la Sociedad y sus subsidiarias, cerciorándose que no existió modificación alguna a las políticas contables seguidas por la Sociedad.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) IFRS emitidas por el Buró Internacional de Estándares de Contabilidad (*International Accounting Standards Bureau*), fueron aplicadas de manera consistente por la Sociedad y sus subsidiarias en la preparación de sus estados financieros internos y auditados.

Operaciones con Partes Relacionadas

Durante el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025, este comité no identificó operaciones con partes relacionadas fuera del curso ordinario del negocio, las cuales fueron realizadas en cumplimiento con la ley aplicable y verificadas por los auditores externos de la Sociedad.

Quejas

Durante el ejercicio fiscal objeto de este reporte, el comité no recibió comentarios o quejas de accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros en relación con los controles internos de la Sociedad o asuntos relacionados, ni tampoco denuncias respecto de irregularidades u operaciones con partes relacionadas diferentes de aquellas que normalmente la Sociedad lleva a cabo con las empresas que controla, mismas que fueron debidamente revisadas por el auditor externo.

Diferencias con la Administración

A la fecha de este reporte, el comité no ha tenido diferencias de opinión con directivos relevantes de la Sociedad, ni tampoco con los auditores internos o externos.

Con respecto al informe anual del director general que presentará a la asamblea general de accionistas de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. y que fue circulado previamente a todos los órganos de gobierno, se destaca que resume de manera clara y



oportuna lo ocurrido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2025. En virtud de lo anterior, este comité considera que el informe presentado por el director general muestra en forma veraz y suficiente la marcha y resultados de la Sociedad.

Ciudad de México, a 17 de febrero de 2026

Javier Solloa H

Javier Solloa H (Feb 18, 2026 10:03:38 CST)

Luis Javier Solloa Hernández
Presidente del Comité de Auditoría


20260120 Reporte Anual del Comité de Auditoría

Final Audit Report

2026-02-18

Created:	2026-02-18
By:	Claudia Alejandra Márquez Rueda (cmarquez@vesta.com.mx)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAc1EahTKu9EFY2R1GzYjvAxGNkNYzBOFB

"20260120 Reporte Anual del Comité de Auditoría" History

-  Document created by Claudia Alejandra Márquez Rueda (cmarquez@vesta.com.mx)
2026-02-18 - 3:57:26 PM GMT
-  Document emailed to javier.solloa@nexiamexico.mx for signature
2026-02-18 - 3:58:02 PM GMT
-  Email viewed by javier.solloa@nexiamexico.mx
2026-02-18 - 4:03:00 PM GMT
-  Signer javier.solloa@nexiamexico.mx entered name at signing as Javier Solloa H
2026-02-18 - 4:03:36 PM GMT
-  Document e-signed by Javier Solloa H (javier.solloa@nexiamexico.mx)
Signature Date: 2026-02-18 - 4:03:38 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-02-18 - 4:03:38 PM GMT



TRANSLATION FOR INFORMATIONAL PURPOSES

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE
Fiscal Year of 2025**

Dear shareholders and members of the board of directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

The undersigned in my character of chairman of the audit committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the “**Company**”), in compliance to the provisions of article 43 of the Securities Market Law, I hereby submit to your consideration the annual report of the audit committee during the fiscal year ended on December 31st, 2025.

During the fiscal year of 2025, the audit committee was integrated as follows:

Member	Title	Character
Luis Javier Solloa Hernández	President	Independent Member
Viviana Belaunzarán Barrera	Member	Independent Member
Manuela Molina Peralta	Member	Independent Member
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Member	Independent Member
Lorenzo Manuel Berho Corona	Permanent Invitee	Executive Chairman of the Board

The work of the audit committee during the fiscal year of 2025 was performed according to the provisions of the Securities Market Law, the General Provisions Applicable to Issuers and other Participants in the Securities Market, the code of principles and best practices of corporate governance as well as other laws, regulations and rules applicable in the markets where the shares of the Company are traded.

During the fiscal year ending on December 31st, 2025, the audit committee met 4 times on: (i) February 14th, (ii) April 21st, (iii) July 21st and (iv) October 21st. Additionally, on January 16th, 2025, the committee adopted unanimous resolutions without a meeting.

The relevant matters attended and with respect to which this committee issued an authorization, opinion and/or recommendation to the board of directors were the following:

- I.** Reviewal of the audited and consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries prepared by the external auditor for the fiscal year ended on December 31st, 2025. It is important to point out that the external auditors issued a clean opinion with respect to said financial statements and based on the foregoing, the committee recommended the board of directors to approve said



financial statements, for them to be thereafter submitted for definitive approval by the shareholders, since the truly and fully reflect the financial information of the Company.

All financial information mentioned before, was prepared based on the International Financial Reporting Standards, in compliance with the regulations issued by the National Banking and Securities Commission, as well as, according to the standards of the Public Company Accounting Oversight Board – PCAOB.

- II.** The committee confirmed compliance by Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. and each of its subsidiaries of their respective tax obligations either as direct payee or as receiver.
- III.** Authorized the audit of the financial statements of the Company and its subsidiaries pursuant to the standards of the Public Company Accounting Oversight Board – PCAOB, as well as the compensation of the external auditor.
- IV.** Evaluated the external audit plan and the services proposal to engage Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. member of (Deloitte Touche Tomatsu Limited), as external auditor of the Company and its subsidiaries for the fiscal year of 2025 and the first 2 quarters of 2026.
- V.** Evaluated, determined and authorized the additional services to the audit of the basic financial statements of the Company, required from Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. member of (Deloitte Touche Tomatsu Limited) during the fiscal year of 2025 and the first 2 quarters of 2026, as well as the maximum amount payable therefor.
- VI.** Confirmed compliance of the independence requirements of the auditing firm and of the auditing team, pursuant to the applicable regulations.
- VII.** Analyzed and follow-up of the operating budget of the Company for the fiscal year 2025.
- VIII.** Reviewed of the quarterly reports issued by the internal auditor of the Company, according to the annual internal audit working plan, reviewed and followed up its findings, by setting forth action and follow up plans.
- IX.** Monitored the resolutions adopted by the shareholders and by the board of directors of the Company; and



- X. Monitored the work of the external auditors in connection with the compliance of the regulations applicable to the Company considering the markets where its shares are being traded.

Likewise, the audit committee has always had direct access and free communication with the external and internal auditors of the Company, when deemed necessary and without intervention or presence of the management.

Company's Internal Control

The Company and its subsidiaries, have policies and procedures for internal control, designed to ensure the correct recordation and report of transactions according to the information standards adopted by the Company, which are the "*International Financial Reporting Standards*", issued by the International Accounting Standards Bureau.

During 2025, the Company conducted a project of identification and implementation of risks and controls throughout the organization. Such project was aligned with the internationally accepted standards, such as COSO (*Committee Of Sponsoring Organizations*) as well as Sarbanes – Oxley, more specifically Section 404, which intends to give reasonable confidence on the generation of financial information, also known as *Internal Control over Financial Reporting* (ICFR).

Due to the foregoing, and according to the evaluation performed to the information issued by the administration, the internal audit reports, the audited financial statements and other documents received and analyzed, this committee concluded that the internal control system of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. is in a stage of definitive consolidation.

The Company has an internal auditing area, which coordinates with the external auditor and this committee and verifies the application of said control policies and procedures, and monitors the existence of possible conflicts of interest pursuant to an internal auditor plan duly approved by this committee.

Preventive and Corrective Measures

During the fiscal year of 2025, the management developed and applied corrective and preventive actions with respect to the findings of the internal auditor of the Company, to establish adequate controls or corrections to improve processes.

To improve the internal control of the organization, the internal audit evaluated the recently implemented internal controls of the organization. The progress and results of the internal audit tests were reported to this committee, who instructed the management to set up remediation plans for the deficiencies.



Evaluation of the External Auditor

The external auditor of the Company during the fiscal year ended on December 31st, 2025 was Galaz, Yamasaki, Ruiz Urquiza, S.C. (member of Deloitte Touche Tomatsu Limited) acting through its auditing partner Mr. Alejandro Pérez Contreras, whose offices are located at Paseo de la Reforma 489, Piso 6, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de Mexico, C.P. 06500.

As of the date hereof, the performance of the appointed external auditor has been acceptable according to what was expected from, and agreed with said external auditor; therefore, the committee expressed no objection to the performance of the external auditor during the fiscal year ended on December 31st, 2025. It is worth mentioning that within the interviews and committee sessions with the external auditors, the committee confirmed compliance with the requirements of independence and rotation of the supervising personnel of the external auditor, in terms of the provisions of applicable law and no conflicts of interest were identified.

Additional Services by the External Auditor

During the fiscal year ended on December 31st 2025, the external auditor provided services related to:

- 1) Review of the long-term incentive plan for 2025, and transfer pricings for 2025.
- 2) Review of the appraisal of the investment properties conducted by external appraisers engaged by the Company.
- 3) Preparation of form "S-8" to be submitted to the Securities and Exchange Commission.
- 4) Rendered advising services related to the adoption of rules IFERS S1 and S2, related to the environmental, social and corporate governance matters.
- 5) Advise in connection with the purpose and scope of rule IFRS 18.

The auditing services of the basic financial statements, as well as the additional services, were rendered in the conditions and scope previously agreed and in no case affected the independence of the external auditor.

The services provided by other advisors of the Company were hired in the ordinary course of business, and under market terms and conditions.

Modifications to the Accounting Policies.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, this committee performed periodical reviews to the quarterly and annual consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries and confirmed that there was no modification to the accounting policies followed by the Company.



The “*International Financial Reporting Standards*” IFRS issued by the International Accounting Standards Bureau; have been consistently applied by the Company and its subsidiaries in the preparation of their internal and audited financial statements.

Related Parties Transactions

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, this committee did not identify related parties transactions outside the ordinary course of business, which were made in compliance to the applicable law and verified by the external auditors.

Complaints

During the fiscal year subject matter hereof, the committee did not receive any comment or complaint from shareholders, board members, relevant directors, employees or third parties in connection with the internal controls of the Company or any related matters, nor any accusations regarding any irregularity or transactions with related parties, other than those that the Company normally carries out with its subsidiaries, which were duly reviewed by the external auditor.

Differences with Management

As of the date hereof, there has been no difference of opinion between the committee and the relevant officers of the Company, or with the internal and external auditors.

With respect to the annual report of the CEO to be submitted to the shareholders of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. and that was previously distributed among the corporate instances of the Company, it is important to note that it clearly summarizes what occurred during the fiscal year of 2025. Due to the foregoing, this committee considers that the report to be submitted by the CEO truly and sufficiently reflects the operations and results of the Company.

Mexico City, February 17th, 2026

/s/

Luis Javier Solloa Hernández
Chairman of the Audit Committee

Apéndice 5

Reporte del Comité de Prácticas Societarias



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Ejercicio Social 2025

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de prácticas societarias de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”) y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, me permito someter a su consideración el reporte anual del comité que presidí durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	Presidente	Consejero Independiente
Oscar Francisco Cázares Elias	Miembro	Consejero Independiente
José Guillermo Zozaya Delano	Miembro	Consejero Independiente
José Antonio Pujals Fuentes	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Invitado Permanente	Presidente Ejecutivo del Consejo

El trabajo del comité durante el ejercicio fiscal de 2025 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes en el Mercado de Valores, el código de principios y mejores prácticas de gobierno corporativo y demás leyes, reglamentos y reglas aplicables a la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025, el comité adoptó resoluciones los días: (i) 17 de enero de 2025 y (ii) 29 de septiembre de 2025.

Los asuntos relevantes que se atendieron y respecto de los cuales este comité resolvió y/o emitió recomendación al consejo de administración, fueron los siguientes:

- I. Análisis del mecanismo de operación del Plan de Incentivos de Largo Plazo de Vesta, para el período 2024-2028
- II. Compensación para el 2025 para el presidente ejecutivo del consejo de administración.



- III. Compensación para el 2025 y 2026 para el director general
- IV. Compensación de ejecutivos dentro del Plan LTI para 2025
- V. Otorgamiento de facultades para la modificación del fideicomiso del Plan de Incentivo de Largo Plazo.
- VI. Revisión del informe del área de Compliance.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el comité no recibió ninguna notificación de transacciones con partes relacionadas con los ejecutivos de la Sociedad, ni otorgó o recomendó ninguna dispensa para que cualquier ejecutivo pudiera beneficiarse de las oportunidades de negocio que corresponden a la Sociedad.

Ciudad de México, a 27 de enero de 2026.

Javier Mancera (Jan 27, 2026 19:08:10 CST)
Francisco Javier Mancera de Arrigunaga
Presidente del Comité de Prácticas Societarias de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



Translation for Informational Purposes Only

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE CORPORATE PRACTICES COMMITTEE

Fiscal Year of 2025

Dear shareholders and members of the board of directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

The undersigned in my character of chairman of the corporate practices committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the "Company"), and according to the provisions of article 43 of the Securities Market Law, hereby submit the annual report of the committee that I chaired during the fiscal year ended on December 31st, 2025.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the committee members were the following:

Member	Title	Character
Francisco Javier Mancera de Arrigunaga	President	Independent Board Member
Oscar Francisco Cázares Elias	Member	Independent Board Member
José Guillermo Zozaya Delano	Member	Independent Board Member
José Antonio Pujals Fuentes	Member	Independent Board Member
Lorenzo Manuel Berho Corona	Permanent Invitee	Executive Chairman of the Board

The activities of the committee during the fiscal year of 2025 were performed according to the provisions of the Securities Market Law, the General Provisions Applicable to the Issuers and other Participants in the Market, the code of principles and best practices of corporate governance, and other laws, regulations and rules applicable to the Company.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the committee adopted resolutions on: (i) January 17th, 2025 and (iii) September 29th 2025.

The relevant matters with respect to which this committee issued a resolution and/or a recommendation to the board of directors were the following:



- I. Analysis of the operating mechanism of Vesta's Long-Term Plan, for the period 2024-2028
- II. Compensation for 2025 for the executive chairman of the board of directors.
- III. Compensation for 2025 and 2026 for the CEO
- IV. Executive Compensation within the Long Term Incentive Plan for 2025
- V. Authority delegation to amend the trust where the Long Term Incentive Plan is held.
- VI. Review of Compliance report.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the committee did not receive any notice of transactions with parties related to the executives of the Company, nor granted any waiver for the executives of the Company to benefit from business opportunities corresponding to the Company.

Mexico City, January 27th, 2026.

/S/

Javier Mancera Arrigunaga
Chairman of the Corporate Practices Committee of
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.






2025 Annual Report Corporate Practicess Committee

Final Audit Report

2026-01-28

Created:	2026-01-28
By:	ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA5_XLRv-WAVuYf0YcouMccnFKoy4FQR4

"2025 Annual Report Corporate Practicess Committee" History

-  Document created by ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
2026-01-28 - 0:57:43 AM GMT
-  Document emailed to Javier Mancera (jmancera@cmmsc.com.mx) for signature
2026-01-28 - 0:58:05 AM GMT
-  Email viewed by Javier Mancera (jmancera@cmmsc.com.mx)
2026-01-28 - 1:07:08 AM GMT
-  Document e-signed by Javier Mancera (jmancera@cmmsc.com.mx)
Signature Date: 2026-01-28 - 1:08:10 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-01-28 - 1:08:10 AM GMT

Apéndice 6

Reporte del Comité de Ética





**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DE ACTIVIDADES DEL COMITÉ DE ÉTICA**

Ejercicio Social 2025

Estimados miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de ética de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), me permito someter a su consideración el reporte anual del comité de ética durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
José Antonio Pujals Fuentes	Presidente	Consejero Independiente
Daniela Berho Carranza	Miembro	Consejero Patrimonial
Elías Laniado Laborin	Miembro	Consejero Independiente
Alfredo Marcos Paredes Calderón	Miembro	Ejecutivo
Alejandro Pucheu Romero	Miembro	Ejecutivo

El trabajo del comité de ética durante el ejercicio fiscal de 2025 se llevó a cabo de acuerdo con lo previsto en las resoluciones del consejo de administración de la Sociedad que dieron origen a este comité y conforme a lo previsto en el código de ética de la Sociedad.

Durante el ejercicio fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2025, los miembros del comité de ética se reunieron (i) el 19 de febrero y (ii) el 20 de agosto.

En dichas reuniones el comité atendió los siguientes asuntos:

- 1) Se revisó el Plan de *Compliance* 2024-2025.
- 2) Se establecieron los roles y responsabilidades del área de *Compliance* y del comité; y
- 3) Se atendió y resolvió la única denuncia recibida en el año a través del canal de denuncias de la Sociedad de modo favorable para ambas partes.
- 4) El comité atendió en pleno a la reunión con el comité de prácticas societarias para la atención de la denuncia referida en el numeral 3) anterior.



- 5) El presidente del comité sostuvo una reunión con las y los miembros del programa embajadores con el fin de conocer de primera mano si existía algún tema relacionado con el código de ética.

Asimismo, los miembros del comité de ética activamente participaron con el *Compliance Officer*, en la elaboración, actualización y revisión de diversas políticas de la Sociedad.

El comité a través del señor Alfredo Paredes, mantuvo un contacto constante con los miembros del programa “embajadores” para dar permanente seguimiento a las inquietudes de los colaboradores en las diferentes regiones, sin que se encontrará ningún tema que requiriera atención directa del comité de ética.

Ciudad de México, a 20 de enero de 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pujals" with a flourish at the end.

JOSE ANTONIO PUJALS FUENTES (Jan 20, 2026 12:40:02 CST)

Ing. Jose Antonio Pujals Fuentes
Presidente del Comité de Ética de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



Translation for Informational Purposes Only

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE ETHICS COMMITTEE**

Fiscal Year of 2025

Dear members of the board of directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

The undersigned in my character of chairman of the ethics committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the “Company”), hereby submit to your consideration the annual report of the ethics committee for the fiscal year ended on December 31st, 2025.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the committee comprised as follows:

Member	Title	Character
José Antonio Pujals Fuentes	President	Independent Board Member
Daniela Berho Carranza	Member	Patrimonial Board Member
Elías Laniado Laborin	Member	Independent Board Member
Alfredo Marcos Paredes Calderón	Member	Executive
Alejandro Pucheu Romero	Member	Executive

The activities of the ethics committee during the fiscal year of 2025 were performed in accordance with the resolutions of the board of directors incorporating this committee and according to the provisions of the ethics code of the Company.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the members of the ethics committee gathered (i) on February 19th, and (ii) on August 20th.

At such meetings the committee resolved the following matters:

- 1) Reviewed the Compliance Plan 2024-2025.
- 2) Established the roles and responsibilities of the Compliance area and of the committee; and



- 3) Attended and resolved the only complaint received during the year through the complaint channel of the Company, in a fair manner for both parties.
- 4) The committee attended to the meeting organized by the corporate practices committee in connection with the complaint set forth in number 3) above.
- 5) The chairman of the committee had a meeting with the members of the “ambassadors” program to inquiry about any issue related to the ethics committee.

Also, the members of the ethics committee actively participated with the Compliance Officer in the preparation, modernize and review of several policies of the Company.

The committee, acting through Mr. Alfredo Paredes, kept close contact with the members of the “ambassadors” program to give permanent follow up to the concerns of the collaborators in the different regions, and without finding any issue requiring the direct attention of the ethics committee.

Mexico City, January 20th, 2026.

/S/

Mr. Jose Antonio Pujals Fuentes
Chairman of the Ethics Committee of
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.






2025 Annual Report Ethics Committee

Final Audit Report

2026-01-20

Created:	2026-01-19
By:	ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAABGU2TrytFR_a0dYycsC-Vzhj9Zw8LcVS

"2025 Annual Report Ethics Committee" History

-  Document created by ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
2026-01-19 - 10:50:01 PM GMT
-  Document emailed to JOSE ANTONIO PUJALS FUENTES (apujals37@hotmail.com) for signature
2026-01-19 - 10:50:31 PM GMT
-  Email viewed by JOSE ANTONIO PUJALS FUENTES (apujals37@hotmail.com)
2026-01-20 - 6:38:58 PM GMT
-  Document e-signed by JOSE ANTONIO PUJALS FUENTES (apujals37@hotmail.com)
Signature Date: 2026-01-20 - 6:40:02 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-01-20 - 6:40:02 PM GMT

Apéndice 7

Reporte del Comité de Inversión





**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE INVERSIÓN**

Ejercicio Fiscal 2025

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

El suscrito en mi carácter de presidente del comité de inversión de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité de inversión durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social de 2025, el comité de inversión estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Douglas M. Arthur	Presidente	Consejero Independiente
Stephen B. Williams	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración
Craig Wieland	Miembro	Consejero Independiente
Manuela Molina Peralta	Miembro	Consejero Independiente

El trabajo del comité de inversión durante el ejercicio fiscal de 2025 se llevó a cabo de acuerdo con las reglas aplicables establecidas por el consejo de administración de la Sociedad.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, el comité de inversión se reunió en 2 (dos) ocasiones: (i) el 30 de junio y (ii) 14 de noviembre.

El comité de inversión se enfocó en (1) aprobar y/o recomendar al consejo de administración aprobar la adquisición de nuevos terrenos para futuros desarrollos en las diferentes regiones en donde la Sociedad tiene presencia, (2) aprobar el desarrollo de infraestructura dentro de las reservas de terreno de la Sociedad, y (3) aprobar el desarrollo de edificios inventario y a la medida dentro de las reservas de terreno de la Sociedad.

Durante 2025, el comité de inversión aprobó proyectos por los montos que en cada caso se señalan:

Tipo de Inversión	Monto
Adquisición de terreno	US\$238,610,000
Recomendación al consejo para aprobar adquisiciones de terreno	US\$206,300,000
Desarrollo de infraestructura	US\$147,910,000
Desarrollo de edificios inventario	US\$51,820,000
Monto total aprobado	US\$438,340,000

Ciudad de México a 19 de enero de 2026


Doug Arthur (Jan 19, 2026 14:32:15 PST)

Douglas M. Arthur
Presidente del Comité de Inversión de
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.



Translation for Informational Purposes

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE INVESTMENT COMMITTEE**

Fiscal year 2025

Dear shareholders and members of the board of directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

The undersigned acting as president of the investment committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the "Company"), hereby submit to your consideration, the annual activity report of the investment committee during the fiscal year ended on December 31st, 2025.

During the fiscal year of 2025, the investment committee was integrated as follows:

Member	Office	Character
Douglas M. Arthur	President	Independent Board Member
Stephen B. Williams	Member	Independent Board Member
Lorenzo Manuel Berho Corona	Member	Executive Chairman of the Board of Directors
Craig Wieland	Member	Independent Board Member
Manuela Molina Peralta	Member	Independent Board Member

The performance of the investment committee during the fiscal year of 2025 was according with the applicable rules set forth by the board of directors.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the investment committee met twice on: (i) June 30th and (ii) November 14th.

The investment committee focused on (1) approving and/or recommending the board of directors to approve the acquisition of new land for future developments in the different regions where the Company has presence, (2) approving the development of infrastructure within its land reserves, and (3) approving the development of inventory and built to suit buildings within its land reserves.

During 2025, the investment committee approved projects for the amounts set forth in each case:

Type of Investment	Amount
Land acquisition	US\$238,610,000
Recommendations to the board to approve land acquisitions	US\$206,300,000
Development of infrastructure	US\$147,910,000
Development of inventory buildings	US\$51,820,000
Total amount approved	US\$438,340,000

Mexico City, January 19th, 2026

/S/

Douglas M. Arthur

President of the Investment Committee of
Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.





2025 Annual Report Investment Committee

Final Audit Report

2026-01-19

Created:	2026-01-19
By:	ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAjs2JUUp_JX3LeOB-sr53qNas8QPKCZeDF

"2025 Annual Report Investment Committee" History

-  Document created by ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
2026-01-19 - 10:09:56 PM GMT
-  Document emailed to Doug Arthur (darthur@sentre.com) for signature
2026-01-19 - 10:10:30 PM GMT
-  Email viewed by Doug Arthur (darthur@sentre.com)
2026-01-19 - 10:32:03 PM GMT
-  Document e-signed by Doug Arthur (darthur@sentre.com)
Signature Date: 2026-01-19 - 10:32:15 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-01-19 - 10:32:15 PM GMT

Apéndice 8

Reporte del Comité de Deuda y Capital



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ DE DEUDA Y CAPITAL

Ejercicio Social 2025

Estimados accionistas y miembros del Consejo de Administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V:

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité de Deuda y Capital de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del Comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social de 2025, el Comité de Deuda y Capital estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Presidente	Consejero Independiente
Douglas M. Arthur	Miembro	Consejero Independiente
Manuela Molina Peralta	Miembro	Consejero Independiente
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración


El Comité de Deuda y Capital actuó de conformidad con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración de la Sociedad al momento de constituir dicho Comité y durante el ejercicio social 2025, sus miembros por unanimidad hicieron una recomendación directa al consejo, para la aprobación de una emisión de deuda por parte de la Sociedad a través de una oferta privada en los Estados Unidos de América y en otros países, conforme a la Regla 144-A y la Regulación "S" de la ley de valores de los Estados Unidos de América de 1933.

Durante el ejercicio social de 2025, no tuvimos conocimiento de ningún incumplimiento a los lineamientos y políticas de financiamiento de la Sociedad.

El Comité se aseguró que el financiamiento y el capital obtenido por la Sociedad durante el ejercicio de 2025 fuera consistente con los planes estratégicos de mediano y largo plazo de la Sociedad.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario a este respecto.

Ciudad de México, a 22 de enero de 2026


José Manuel Domínguez D.C. (Jan 22, 2026 12:55:48 CST)
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
Presidente del Comité de Deuda y Capital



Translation for Informational Purposes Only

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE DEBT & EQUITY COMMITTEE

Fiscal Year of 2025

Dear shareholders and members of the Board of Directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

The undersigned in my character of chairman of the Debt & Equity Committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the “Company”), hereby submit the annual activity report of the committee I chaired during the fiscal year ended on December 31st, 2025.

During the fiscal year of 2025, the Debt & Equity was integrated as follows:

Member	Position	Character
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Chairman	Independent Member
Douglas M. Arthur	Member	Independent Member
Manuela Molina Peralta	Member	Independent Member
Lorenzo Manuel Berho Corona	Member	Executive Chairman of the Board of Directors

The debt and equity committee acted in accordance with the guidelines established by the Board of Directors of the Company when incorporating said committee, and during the fiscal year of 2025, its members by unanimity recommended the board of directors to approve the issuance of debt by the Company, through a private offer in the United States of America and in other countries pursuant to Rule 144-Q and Regulation “S” of the Securities Law of the United States of America or 1933.

During the fiscal year of 2025, we had no knowledge of any breach of the guidelines and financing policies of the Company.

The committee ensured that the financing and capital obtained by the Company during fiscal year 2025 was consistent with the Company's medium and long-term strategic plans.

Sincerely,

Mexico City, January 22nd, 2026

/s/

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos
President of the Debt & Equity Committee







2025 Annual Report Debt & Equity Committee

Final Audit Report

2026-01-22

Created:	2026-01-22
By:	ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAZ0dxvdQzQkgDgz7lqrxMsHNpVbfThCq

"2025 Annual Report Debt & Equity Committee" History

-  Document created by ALEJANDRO PUCHEU (apucheu@vesta.com.mx)
2026-01-22 - 6:49:20 PM GMT
-  Document emailed to jmdominguezdc@gmail.com for signature
2026-01-22 - 6:50:30 PM GMT
-  Email viewed by jmdominguezdc@gmail.com
2026-01-22 - 6:51:25 PM GMT
-  Signer jmdominguezdc@gmail.com entered name at signing as José Manuel Domínguez D.C.
2026-01-22 - 6:55:46 PM GMT
-  Document e-signed by José Manuel Domínguez D.C. (jmdominguezdc@gmail.com)
Signature Date: 2026-01-22 - 6:55:48 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-01-22 - 6:55:48 PM GMT

Apéndice 9

Reporte del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG)



CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
REPORTE ANUAL DEL COMITÉ AMBIENTAL, SOCIAL Y DE GOBIERNO CORPORATIVO

Ejercicio Fiscal 2025

Estimados accionistas y miembros del consejo de administración de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

El suscrito en mi carácter de presidente del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo de Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad”), por este medio someto a su consideración el reporte anual de actividades del comité que presidí durante el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025.

Durante el ejercicio social de 2025, el comité estuvo integrado de la siguiente manera:

Miembro	Cargo	Calidad
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	Presidente	Consejero Independiente
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Miembro	Consejero Independiente
Loreanne Helena García Ottati	Miembro	Consejero Independiente
Daniela Berho Carranza	Miembro	Consejero Patrimonial
Lorenzo Manuel Berho Corona	Miembro	Consejero Patrimonial

El trabajo del comité durante el ejercicio fiscal de 2025 se llevó a cabo basado en el compromiso con la satisfacción de nuestros clientes y accionistas, el interés por nuestros colaboradores y de la comunidad en general, el cumplimiento de las leyes ambientales en cada una de las regiones en las que operamos y una estricta normatividad ética, con la finalidad de lograr el desarrollo económico, social y el cuidado del medio ambiente, como parte fundamental de nuestra competitividad.

Durante el ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2025, el comité se reunió en 1 (una) ocasión, el día 17 de diciembre de 2025, sesión en la que se revisó el avance de los diferentes programas que desarrolla la Sociedad, así como el ejercicio de los presupuestos correspondientes.

A continuación, se mencionan las actividades realizadas durante el ejercicio fiscal de 2025:



- Resultados de los índices en los que participa Vesta en 2025:

ÍNDICE	CALIFICACIÓN 2025
CSA	67
EcoVadis	En Proceso
Pacto Mundial	Avanzado
S&P/BMV Total ESG Index	Quinto año consecutivo como parte del índice
CDP	B General B en Agua
UN PRI	Policy Governance and Strategy: 92 puntos Direct – Real Estate: 93 puntos Confidence Building Measures: 81 puntos
AMAFORE	SIN CALIFICACIÓN
MSCI	AA
GRESB	67
S&P Yearbook	Formamos parte del Índice

Adicional a estos índices, Vesta forma parte de:

- WEPs (Women’s Empowerment Principles):** Como signatarios oficiales de los Principios de Empoderamiento de la Mujer de la ONU.
- Target Gender Equality:** La cual promueve la equidad de género en las compañías.
- Participación en el “Global Syndicated Sustainable Credit Facility”:** Como parte de los KPI’s con el IFC, se entregaron en tiempo los siguientes documentos:
 - Política de Biodiversidad
 - Protocolo de Biodiversidad
 - Manual ASG
 - Política de Salud y Seguridad
 - Protocolo de Seguridad
 - Protocolo de Adquisición de Tierras
 - Protocolo de Relacionamiento Comunitario
- Se continúa trabajando con el IFC en una extensión de 6 meses adicionales, sin costo, para el acompañamiento que ayudará a dar cumplimiento a la hoja de ruta rumbo a la Descarbonización de Vesta.

Dentro de los avances generales del 2025, se encuentran:

Gobierno Corporativo:

- Evaluación Objetivos ASG:** Dentro de la evaluación de desempeño de los colaboradores se incluyó un objetivo específico relacionado a ASG con impacto financiero, a todos los niveles de la organización.



- Ajuste del Modelo de **Sistema de Gestión ASG**, en dónde se actualizaron y crearon políticas, manuales, protocolos y procedimientos en materia de ASG, alineándolos a las Normas de Desempeño del IFC.
- Se está trabajando con el área de Compliance en el **fortalecimiento de la línea ética** para el seguimiento de denuncias en materia de derechos humanos, sociales y temas ambientales.
- Implementación de la **Taxonomía Sostenible 2024**.
- Se inició el proceso de **Alineación con las normas del IFRS en materia de ASG (NS1 y NS2)**, con base en el nuevo requerimiento de la Bolsa Mexicana de Valores y la CNBV.

Ambiental:

- Se continuó con la elaboración de la **hoja de ruta** para alcanzar el proceso de **descarbonización de Vesta** y sus grupos de interés para el 2050.
 - Realización de análisis de ciclo de vida ambiental en 11 edificios con base en los lineamientos SBTis, para la integración de la medición de carbono embebido o carbono incorporado.
 - Se plantearon los análisis energéticos por edificio.
- Continuación de la creación del **Sistema de Gestión Ambiental de Vesta**, basado en la **ISO 14001**, realizando:
 - Programas de Recolección de Residuos en Parques y oficinas; así como realizar las altas ante autoridades como generadores de residuos sólidos, urbanos y residuos peligrosos.
 - Matrices de Requisitos Legales para cada parque y oficinas y;
 - Planes de Emergencia por parque y oficinas.

Social:

- 100% de las **organizaciones sociales con las que Vesta trabaja, han sido auditadas en materia fiscal, legal y contable**, lo que permitió identificar áreas de mejora y fortalecimiento de controles internos de la organización. Con base en las auditorías practicadas, se realizó un plan de desarrollo específico por organización y se trabajó de manera conjunta con cada una de ellas en los hallazgos encontrados.
- Se llevó a cabo un seminario titulado “**Fortaleciendo a las OSC**” de 5 meses de duración, con el objetivo de contribuir a la estructura orgánica de las sociedades civiles.
- Se realizó el **Protocolo de Salida** de dos organizaciones civiles, debido a los escenarios negativos que arrojaron en sus evaluaciones.
- Se lograron **299 horas de voluntariado presencial y profesional** con la participación de 70 colaboradores en 7 proyectos.



- Implementación de la **Teoría del Cambio de Vesta** en dos organizaciones de la sociedad civil, permitiendo reforzar el compromiso de Vesta con una inversión social estratégica, medible y de alto impacto.
- Con base en **los riesgos relacionados con los DDHH** identificados en el análisis del 2023, se desarrollaron diversas acciones específicas para su mitigación, dentro de las cuáles se encuentran:
 - La creación del Protocolo de Adquisición de Tierras y el Protocolo de Relacionamiento Comunitario – los cuáles están siendo implementadas en diversos proyectos de Vesta, cómo: San Nicolás y Vesta Park Juárez Oriente II, entre otros.
 - Inclusión de la Cláusula Sustentable en los Manuales de Mantenimiento de los edificios en donde se establecen recomendaciones en esta materia.
 - Como parte de los Planes Internos de Protección Civil (PIPCs), se solicitó a los arrendatarios PIPCs y Licencias de Funcionamiento, para verificar sus medidas de salud y de seguridad en sus procesos.
 - En materia de Salud y Seguridad:
 - Se creó la Política de Salud y Seguridad para Vesta.
 - Se creó el Reglamento de Salud y Seguridad para Contratistas y Project Managers de Vesta, junto con la capacitación a estos grupos para su implementación.
 - Análisis de Riesgos Laborales, con base en la NOM-030-STPS-2009 en trabajo conjunto con la empresa Mercer.
 - Implementación de los PIPCs en parques y oficinas.
- Se continua con la implementación de los **Proyectos de Inversión Social**, y cómo datos relevantes se encuentran:
 - 100% de las regiones cuentan con proyectos sociales
 - 8 proyectos de Inversión Social
 - 9 estados de la república mexicana
 - 3,165 beneficiados en total

Negocio Sustentable

- Como parte del Proceso de Inversión responsable:
 - Se llevaron a cabo 4 programas de Rescate de Flora y Fauna, como parte de nuestra **estrategia de Biodiversidad**, en los siguientes parques:
 - Megaregión 2
 - Vesta Park Juárez Oriente II
 - San Nicolás
 - La Palma MTY
 - **Análisis Social** para identificar actores relevantes y establecer planes de acción con cada uno de ellos, en las siguientes regiones:

☒ El desarrollo de San Nicolás en Monterrey, N.L.

☒ El desarrollo de Paso del Norte en Ciudad Juárez, Chihuahua.

- En 2025, el área de ASG realizó las siguientes **capacitaciones**: o Diversidad, Equidad e Inclusión; Capacitación de Brigadas en oficinas y Parques; Manejo Integral de Residuos y Biodiversidad y su impacto en el Sector, con un total de 260.7 horas de capacitación impartidas.

- **Programa de Evaluación y Desarrollo de Proveedores en materia ASG**, la cual consiste en detectar las oportunidades de mejora y capacitar a los proveedores que así lo soliciten y lo requieran. o Durante 2025, se realizó evaluación a 13 proveedores de los 16 convocados, es decir, 81% de la muestra elegida.

o Las mejoras que implementaron del Programa de Desarrollo por cada uno de los proveedores evaluados fueron del 70%.

Ciudad de México, a 22 de enero de 2026

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera



Presidente del Comité Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo



Translation for Informational Purposes Only

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VESTA, S.A.B. DE C.V.
ANNUAL REPORT OF THE ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE COMMITTEE

Fiscal Year of 2025

Dear shareholders and members of the Board of Directors of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V.:

The undersigned, as president of the Environmental, Social and Governance Committee of Corporación Inmobiliaria Vesta, S.A.B. de C.V. (the “Company”), by this means submit to your consideration the annual activities report of the committee which I presided during the fiscal year ending on December 31st, 2025.

During the fiscal year of 2025, the committee was integrated as follows:

Member	Position	Quality
Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera	President	Independent Board Member
José Manuel Domínguez Díaz Ceballos	Member	Independent Board Member
Loreanne Helena García Ottati	Member	Independent Board Member
Daniela Berho Carranza	Member	Patrimonial Board Member
Lorenzo Manuel Berho Corona	Member	Patrimonial Board Member

The activities of the committee during the fiscal year of 2025 were carried out based on the commitment of client and shareholder satisfaction, the interest for our collaborators and the community in general, compliance of environmental laws in all regions in which we operate, and strict ethics guidelines with the aim of achieving economic and social development, as well as care for the environment, as a fundamental element of our competitiveness.

During the fiscal year ended on December 31st, 2025, the committee met on 1 (one) occasion, on December 17th, 2025, session in which the progress of the different programs developed by the Company was reviewed, as well as the exercise of the corresponding budgets.

The following are the activities carried out during fiscal year 2025:

- The results of the indices in which we participated in 2025:



INDEX	QUALIFICATION 2025
CSA	67
EcoVadis	In process
Pacto Mundial	Advance
S&P/BMV Total ESG Index	Fifth consecutive year as part of the index
CDP	B General B in Water
UN PRI	Policy Governance and Strategy: 92 points Direct – Real Estate: 93 points Confidence Building Measures: 81 points
AMAFORE	NO QUALIFICATION
MSCI	AA
GRESB	67
S&P Yearbook	Part of the Index

In addition to these indexes, we are part of:

- **WEPs (Women’s Empowerment Principles):** As official signatories of the UN Women’s Empowerment Principles.
- **Target Gender Equality:** Which promotes gender equality in companies.
- **Participation in the “Global Syndicated Sustainable Credit Facility”:** As part of the KPIs with the IFC, the following documents were delivered on time:
 - Biodiversity Policy
 - Biodiversity Protocol
 - Manual ESG
 - Health and Safety Policy
 - Safety Protocol
 - Land Acquisition Protocol
 - Community Engagement Protocol
 - Work continues with the IFC for an extension of an additional 6 months, at no cost, for the accompaniment that will help to comply with the roadmap towards the Decarbonization of Vesta.

Among the general advances for 2025 are:

Corporate Governance:



- **ESG Objectives Evaluation:** Within the employee performance evaluation, a specific objective related to ESG with financial impact was included, at all levels of the organization.
- Adjustment of the **ESG Management System** Model, where ESG policies, manuals, protocols and procedures were updated and created, aligning them with the IFC Performance Standards.
- Work is being done with the Compliance area to **strengthen the ethical line** for the follow-up of complaints on human rights, social and environmental issues.
- Implementation of the **Sustainable Taxonomy 2024**.
- The process of **Alignment with the IFRS standards on ESG (NS1 and NS2)** began, based on the new requirement of the Mexican Stock Exchange and the CNBV.

Environmental:

- The **roadmap** to achieve the **Decarbonization process of Vesta** and its stakeholders by 2050 continued.
 - Carrying out environmental life cycle analysis in 11 buildings based on the SBTis guidelines, for the integration of embedded carbon or embodied carbon measurement.
 - Energy analysis was proposed by building.
- Continuation of the creation **of Vesta's Environmental Management System**, based on **ISO 14001**, carrying out:
 - Waste Collection Programs in Parks and offices; as well as to register with authorities as generators of solid, urban and hazardous waste.
 - Legal Requirements Matrices for each park and offices and;
 - Emergency Plans by park and offices.

Social:

- 100% of the **social organizations with which Vesta works, have been audited in fiscal, legal and accounting matters**, which made it possible to identify improvement areas and strengthening of the organization's internal controls. Based on the audits carried out, a specific development plan was carried out for each organization and work was carried out jointly with each of them on the findings found.
- A 5-month seminar entitled "Strengthening CSO´s" was held, with the aim of contributing to the organizational structure of civil societies.
- The Exit Protocol **of two civil organizations was carried out**, due to the negative scenarios they showed in their evaluations.
- Achieved **299 hours of face-to-face and professional volunteering** with the participation of 70 collaborators in 7 projects.
- Implementation of **Vesta's Theory of Change** in two civil society organizations, reinforcing Vesta's commitment to strategic, measurable, and high-impact social investment.



- Based on **the risks related to human rights** identified in the 2023 analysis, various specific actions were developed for their mitigation, among which are:
 - The creation of the Land Acquisition Protocol and the Community Relations Protocol – which are being implemented in various Vesta projects, such as: San Nicolás and Vesta Park Juárez Oriente II, among others.
 - Inclusion of the Sustainable Clause in the Maintenance Manuals of the buildings where recommendations are established in this matter.
 - As part of the Internal Civil Protection Plans (PIPC´s), tenants were asked for PIPC´s and Operating Licenses, to verify their health and safety measures in their processes.
 - In terms of Health and Safety:
 - The Health and Safety Policy for Vesta were created.
 - The Health and Safety Regulations for Vesta Contractors and Project Managers were created, along with the training of these groups for its implementation.
 - Occupational Risk Analysis, based on NOM-030-STPS-2009 in joint work with the company Mercer.
 - Implementation of PIPCs in parks and offices.
- The implementation of the Social Investment Projects continues, and some relevant data are:
 - 100% of the regions have social projects
 - 8 Social Investment projects
 - 9 states of the Mexican Republic
 - 3,165 beneficiaries in total

Sustainability Business

- As part of the Responsible Investment Process:
 - 4 Flora and Fauna Rescue programs were carried out, as part of our **Biodiversity strategy**, in the following parks:
 - Megaregion 2
 - Vesta Park Juárez Oriente II
 - St. Nicholas
 - La Palma MTY
 - **Social Analysis.** To identify relevant actors and establish action plans with each of them, in the following regions:
 1. The San Nicolas development in Monterrey, N.L.
 2. The Paso del Norte development in Ciudad Juárez, Chihuahua.
- In 2025, the ESG area carried out the following **trainings**:



- Diversity, Equity and Inclusion; Training of Brigades in offices and Parks; Integrated Management of Waste and Biodiversity and its impact on the Sector, with a total of 260.7 hours of training given.
- **ESG Supplier Evaluation and Development Program**, which consists of detecting opportunities for improvement and training suppliers to whom request and require it.
- During 2025, 13 suppliers were evaluated out of the 16 called, that is, 81% of the chosen sample.
- The improvements implemented in the Development Program by each of the evaluated suppliers were 70%.

Mexico city, January 22nd, 2026

/s/

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera
President of the Environmental, Social and Governance Committee

Apéndice 10

Semblanza de los miembros que integran el Consejo de Administración



BOARD OF DIRECTORS OF VESTA / CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE VESTA
Ejercicio 2026 / Year 2026
(Proprietary Members / Miembros Propietarios)

Lorenzo Manuel Berho Corona

Mr. Berho is one of the founders of Vesta and was our Chief Executive Officer for 20 years and since August 1st, 2018, serves as Executive Chairman. From 2007 to 2009, he served as President of the Mexican Association of Industrial Parks. From 1991 to 1992, and from 1997 to 1998 he acted as Vice President of the Mexican Chamber of the Manufacturing Industry. He serves as President of the Mexico-Germany Business Committee of the Mexican Business Council for Foreign Trade. He was Regional Chair at the YPO/WPO Real Estate Network of Latin America. Mr. Berho holds a degree in Industrial Engineering at Universidad Anahuac and finished the Owner/President Management Program at Harvard Business School in 1994. He has more than 38 years of experience in the real estate industry.

El Sr. Berho es uno de los fundadores de Vesta, fue nuestro Director General durante 20 años y desde el 1º de Agosto de 2018 es Presidente del Consejo de Administración. De 2007 a 2009, se desempeñó como Presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales. De 1991 a 1992 y de 1997 a 1998, fue Vicepresidente de la Cámara Mexicana de la Industria Manufacturera. Se desempeña como Presidente del Comité Empresarial México-Alemania del Consejo Empresarial Mexicano para el Comercio Exterior. Ocupó también el cargo de Presidente Regional en la Red de Bienes Raíces YPO / WPO de América Latina. El Sr. Berho es Ingeniero Industrial de la Universidad Anáhuac y finalizó el Programa de Administración de Dueños/Presidentes de *Harvard Business School* en 1994. Tiene más de 38 años de experiencia en la industria de bienes raíces.

Manuela (Nelly) Molina Peralta

Mrs. Molina served as Vice President of Audit Services of Sempra, which is a Fortune 500 company that develops, builds, operates and invests in infrastructure critical to meet the world's energy and climate needs. Before that, Mrs. Molina held leadership roles at Sempra, IENOVA (a Sempra Company), Kinder Morgan, Inc (Mexico) and El Paso Corp (Mexico).

Mrs. Molina holds a bachelor's degree in accounting by Universidad de Sonora in Hermosillo, Sonora, Mexico, where she graduated with honors. Mrs. Molina also holds a master's degree in finance by EGADE Business School at Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey in Mexico City, along with certifications in finance disciplines, corporate directions and corporate governance.

Mrs. Molina has served as board member for major commerce and energy corporations in Mexico, as well as member of several committees and organizations.

La Sra. Molina ocupó el cargo de Vice-presidenta de Servicios de Auditoría de Sempra, una empresa incluida en la lista Fortune 500 que desarrolla, construye, opera e invierte en infraestructura esencial para satisfacer las necesidades energéticas y climáticas del mundo. Antes de ocupar su cargo actual, la Sra. Molina desempeñó funciones directivas en Sempra, IENOVA (una empresa de Sempra), Kinder Morgan, Inc (México) y El Paso Corp (México).



La Sra. Molina es licenciada en contabilidad por la Universidad de Sonora en Hermosillo, Sonora, México, donde se graduó con honores. La Sra. Molina también tiene una maestría en finanzas por la EGADE Business School del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en Ciudad de México, así como certificaciones en disciplinas financieras, dirección y gobierno corporativos.

La Sra. Molina ha sido consejera de importantes empresas comerciales y energéticas de México, así como miembro de diversos comités y organizaciones.

José Manuel Domínguez Díaz Ceballos

Mr. Dominguez is semi-retired from a close to 30 years banking career, which started at Citibank in Mexico in 1985, worked at BofA Mexico for 5 years and spent his last 22 years at HSBC Mexico where he was originally responsible for Corporate banking, then Commercial Banking for Latin America covering 15 countries and ended up his career as CEO for 8 LATAM countries, also responsible for its divestiture process in 2014. He is currently an independent Board and Committees member of three institutions including Vesta and actively participates for many years now in 4 non-profit organizations in Mexico. Mr. Domínguez earned an undergraduate degree in Business and Finance from Universidad Panamericana in Mexico City and a MBA degree from The University of Wisconsin at Madison with majors in International Business, Banking and Finance.

El Sr. Domínguez está semiretirado de una carrera de cerca de 30 años en el sector bancario, que comenzó en Citibank México en 1985, trabajó también en Bank of America México por 5 años y pasó su últimos 22 años de carrera en HSBC México, en dónde fue responsable del área de banca corporativo, después en el área de banca comercial para Latinoamérica cubriendo 15 países y concluyó su carrera como director general para 8 países de Latinoamérica, también fue responsable de la desinversión en el año de 2014. Actualmente es miembro independiente en el consejo y comités de 3 compañías, incluyendo Vesta, y desde hace 4 años participa activamente en organizaciones sin fines de lucro en México. El Sr. Domínguez cuenta con una licenciatura en Administración y Finanzas por la Universidad Panamericana en la Ciudad de México y una maestría en Administración y Finanzas por la Universidad de Wisconsin en Madison con enfoque en Negocio Internacionales, Banca y Finanzas.

Craig Wieland

Mr. Wieland, he joined his father's company, The Wieland-Davco Corporation in 1977, as a laborer, and moved up quickly through the ranks of Superintendent, Project Manager and within ten years was named Vice President. Upon the passing of his father in 1990 Craig assumed the role he still holds; President of The Wieland-Davco Corp. Under Craig's leadership the company has grown from a small family owned firm located in Northern Michigan with an annual sales volume of \$3 Million dollars to one of the largest General Contractors in the US with offices in Lansing Michigan, Orlando Florida, Shreveport, Louisiana, Newport Beach and San Diego California. He is the author of four books on topics from Economics, Conservative Thought, and fiction.

El Sr. Wieland ingresó en la empresa de su padre en 1977, The Wieland-Davco Corporation como obrero y ascendió rápidamente a los puestos de Superintendente, Gerente de Proyecto y en diez años fue nombrado Vicepresidente. Tras el fallecimiento de su padre en 1990, Craig asumió el cargo que aún mantiene, Presidente de *The Wieland-Davco Corp.* Bajo el liderazgo de Craig, la compañía ha pasado de ser una pequeña empresa familiar ubicada en el norte de Michigan con un volumen de ventas anual de \$3 millones de dólares a uno de los contratistas generales más grandes de los EE. UU. Con oficinas en Lansing



Michigan, Orlando Florida, Shreveport Louisiana, Newport Beach y San Diego California. Es autor de cuatro libros sobre temas de economía, pensamiento conservador y ficción.

Daniela Berho Carranza

Daniela Berho is CEO and founding partner of The Dailey Method Mexico. Previously she served as Marketing Manager of Corporación Inmobiliaria Vesta, where she focused in the corporate image strategy of the Company. She currently serves also as a member of the Social and Environmental Responsibility Committee of the Company. Before joining the Company, she served as marketing assistant at Condé Nast Mexico. She holds a bachelor's degree in administration by the *Universidad Iberoamericana* and obtained a MBA at Universidad Panamericana (IPADE). She also has a diploma in Strategic Negotiation at the Harvard Business School and on Real Estate Innovation at theSingularity University. Since 2014 she participates as board member of "*Reina Madre*", *clínicas de la mujer*. Daniela Berho is the daughter of Lorenzo Manuel Berho Corona.

Daniela Berho es directora general y socia fundadora de The Dailey Method México. Antes de eso actuó como gerente de mercadotecnia de Corporación Inmobiliaria Vesta, donde se enfocó en la estrategia de imagen corporativa de la Compañía. También participa como miembro en el Comité de Responsabilidad Social y Ambiental de la Compañía. Antes de unirse a la Compañía también trabajó como asistente de mercadotecnia en Condé Nast México. Daniela Berho tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana, y obtuvo una maestría en administración por la Universidad Panamericana (IPADE). También tiene diplomas en Negociación Estratégica en la escuela de negocios de Harvard y en Innovación en Bienes Raíces por Singularity University. Desde 2014 participa como miembro del consejo de administración de "*Reina Madre*", *clínicas de la mujer*. Daniela Berho es hija de Lorenzo Manuel Berho Corona.

Luis Javier Solloa Hernández

Javier Solloa is Principal Partner at Solloa-Nexia since 1995. He is a Certified Public Accountant responsible for national and international due diligence projects, management of end-of-year audits and due diligence reporting. Among his experience, he has belonged to the following audit committees: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura and Gifan Internacional. He is member of the board of multiple national and international entities. He holds a bachelor's degree in accounting from *Universidad Nacional Autónoma de México* and a Masters of Business Administration from *Universidad Iberoamericana* (UIA), he also has a diploma in Financial Engineering from the Colegio de *Contadores Públicos de México* and in Institutional Governance from *Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas* (IPADE).

Javier Solloa es el socio director de Solloa-Nexia desde 1995. Es Contador Público Certificado, responsable de los procesos de "due diligence", administración de las auditorías de fin de año y el reporte de "due diligence". Entre su experiencia, ha pertenecido a los siguientes comités de auditoría: INFONAVIT, Abastecedora Lumen, Promotora y Operadora de Infraestructura y Gifán Internacional. Es miembro del consejo de varias entidades nacionales e internacionales. Tiene una Licenciatura en Contabilidad por la Universidad Nacional Autónoma de México y una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana (UIA), así como un diplomado en Ingeniería Financiera por el Colegio de Contadores Públicos de México y en Gobierno Institucional por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).



Loreanne Helena García Ottati

Loreanne García is Co-Founder & Chief People Officer at Kavak Mexico, a Mexican company dedicated to buy and sell used cars in Mexico. Before joining to Kavak, Ms. García acted as Corporate Strategic Planning Manager at Coca-Cola FEMSA, and as commercial director at Aprecia Financiera in Mexico and acted as associate of McKinsey & Company in San Francisco Bay Area.

Loreanne García obtain her degree as Production Engineer at Universidad Simón Bolívar. She was a member of the Young Entrepreneurs Association Simon Bolivar University, President and Logistics Coordinator of Expotalento and President of the Young Entrepreneurs Association. Ms. García has a Master of Business and Administration from Stanford University Graduate School of Business.

Loreanne García es co-fundadora y directora de recursos humanos de Kavak México, una empresa mexicana dedicada a la compra y venta de vehículos usados en México. Antes de unirse a Kavak, la Srita. García actuó como gerente de planeación corporativa estratégica en Coca-Cola FEMSA y como directo comercial en Aprecia Financiera en México, también trabajó como asociada en McKinsey & Compañía en el área de la bahía de San Francisco.

Loreanne García obtuvo su grado como Ingeniera de Producción en la Universidad Simón Bolívar. Fue miembro de la Asociación de Jóvenes Emprendedores de la Universidad Simón Bolívar, Presidente y Coordinador Logístico de Expotalento y Presidente de la Asociación de Jóvenes Emprendedores. La Sra. García tiene un grado de maestría en negocios y administración por la Escuela de Negocios de la Universidad de Stanford.

Oscar F. Cázares Elías

Mr. Cázares is the founder and current Chief Executive Officer of Duroplast de Mexico, S.A. de C.V., and was the President and Chief Executive Officer of PepsiCo de México and Pepsi-Cola Mexicana from 1999 - 2007. Mr. Cázares holds a bachelor's degree in Industrial Engineering at the *Tecnológico de Chihuahua* and a Masters in Business Direction (Medex) at the same institution. He is also a member of the Board of Directors of Bafar and Cultiba, public companies traded at the Mexican Stock Exchange.

El Sr. Cázares es el fundador y actual director general de Duroplast de México, S.A. de C.V., y fue Presidente y Director General de PepsiCo de México y Pepsi-Cola Mexicana de 1999 a 2007. El Sr. Cázares tiene una licenciatura en Ingeniería Industrial del Tecnológico de Chihuahua y una Maestría en Dirección de Negocios (Medex) en la misma institución. También es miembro del Consejo de Administración de Bafar y Cultiba, compañías públicas cotizadas en la Bolsa Mexicana de Valores.

Douglas M. Arthur

Douglas Arthur, President & CEO of SENTRE, leads the company's full-service investment and development platform, sets the strategic vision for the firm and is active in the company's acquisitions, dispositions, development, joint ventures and capital markets activities. Doug also leads the company's Board of Directors and Investment Committee. He joined SENTRE in 2004. Prior to becoming President & CEO, Doug founded SENTRE Living, the company's multi-family platform, that focuses on acquiring and developing apartment communities throughout the West Coast and Mexico.



Doug graduated from Harvard Business School's OPM Executive Education program and received a Master's in Real Estate from the University of San Diego. Doug also graduated with honors from the University of California, Santa Barbara. He is a licensed real estate broker in the State of California and has earned the CCIM (Certified Commercial Investment Member) and LEED AP (Leadership in Energy & Environmental Design) designations.

Douglas Arthur, presidente y director general de SENTRE, dirige la plataforma de inversión y desarrollo de servicio completo de la compañía; establece la visión estratégica de la empresa y participa activamente en las actividades de adquisiciones, disposiciones, desarrollo, joint ventures y mercados de capital de la compañía. Doug también dirige el consejo de administración y el Comité de Inversiones de la compañía. Se unió a SENTRE en 2004. Antes de convertirse en Presidente y CEO, Doug fundó SENTRE Living, la plataforma multifamiliar de la empresa, que se centra en la adquisición y el desarrollo de comunidades de departamentos en toda la costa Oeste y México.

Doug se graduó del programa de Educación Ejecutiva OPM de Harvard Business School y recibió una Maestría en Bienes Raíces de la Universidad de San Diego. Doug también se graduó con honores en la Universidad de California, Santa Bárbara. Es corredor de bienes raíces con licencia en el estado de California y ha obtenido las designaciones de CCIM (miembro de inversión comercial certificado) y LEED AP (liderazgo en diseño de energía y medio ambiente).

Luis de la Calle Pardo

Mr. Luis De la Calle is the managing director and founding partner of the consulting firm De la Calle, Madrazo and Mancera, S.C. and Chairman for Latin America of Hill + Knowlton Strategies. From 2000 to 2002, Mr. De la Calle served as Undersecretary of International Trade Negotiations for the Mexican Secretary of Economy. From 2002 to 2004, he acted as Managing Director of Public Strategies de Mexico Inc. He holds a BA in Economics from *Instituto Tecnológico Autónomo de México* (ITAM) and a Ph.D. in Economics from the University of Virginia.

El Sr. Luis De la Calle es el director general y socio fundador de la firma de consultoría De la Calle, Madrazo y Mancera, S.C. y Presidente para América Latina de Hill + Knowlton Strategies. De 2000 a 2002 el Sr. De la Calle se desempeñó como Subsecretario de Negociaciones Comerciales Internacionales para la Secretaría de Economía de México. De 2002 a 2004, se desempeñó también como Director General de Public Strategies de Mexico Inc. Tiene una licenciatura en Economía del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un Doctorado en Economía de la Universidad de Virginia.



(Alternate Members / Miembros Suplentes)

Lorenzo Dominique Berho Carranza

Lorenzo Berho Carranza is our Chief Executive Officer since August 1st, 2018, previously he was our Operating Officer and was responsible for the performance of the business, including acquisitions of properties, valuation and analysis of investments, capital raising and financial efforts, as well as projects such as mergers, co-investments and structures of the Company. Previously, he held the office of asset manager within the Company. He also served as Vice- President of the Urban Land Institute in Mexico. He holds an industrial engineer degree by the Universidad Iberoamericana and received a master's degree in Real Estate Sciences from the University of San Diego. Mr. Lorenzo Berho Carranza is son of Mr. Lorenzo Manuel Berho Corona and brother of Mrs. Daniela Berho Carranza.

Lorenzo Berho Carranza es nuestro Director General desde el 1º de Agosto de 2018, anteriormente se desempeñó como Director de Operaciones y está a cargo del desempeño de nuestro negocio, incluyendo adquisiciones de propiedades y carteras, valuación y análisis de inversiones, obtención de capital y esfuerzos financieros y proyectos tales como fusiones, co-inversiones y estructuras de sociedad. Previamente, desempeño el puesto de *Asset Manager* dentro de la Compañía. Fungió también como Vicepresidente de Urban Land Institute en México. Se tituló como ingeniero industrial de la Universidad Iberoamericana y tiene una maestría en ciencias inmobiliarias de la Universidad de San Diego. El Sr. Lorenzo Dominique Berho Carranza es hijo del Sr. Lorenzo Manuel Berho Corona y hermano de la Sra. Daniela Berho Carranza.

Jorge Alberto de Jesús Delgado Herrera

Mr. Delgado is the president of the board of directors of Deltek, S.A. de C.V., a company involved in development of solar energy production and protection to the environment. He also served as Secretary of Economic Development of the State of Morelos, and was chief executive officer of Grupo Jet, S.A. He also acts as adviser for Nacional Financiera and is a member of the board of trustees of the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey. Mr. Delgado has a bachelor's degree in Mechanical Engineering by the Instituto Politécnico Nacional, and an MBA from the Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey.

El Sr. Delgado es presidente del consejo de administración de Deltek, S.A. de C.V., una compañía dedicada al desarrollo de proyectos de producción de energía solar y protección al ambiente. También actuó como Secretario de Desarrollo Económico del Estado de Morelos y fue director general de Grupo Jet, S.A. También ha servido como asesor de Nacional Financiera y es miembro del patronato del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores Monterrey. El señor Delgado es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional y tiene una maestría en administración por el Instituto de Estudios Superiores Monterrey.

José Guillermo Zozaya Délano

From 2006 to 2020 Mr. Zozaya was the president, general manager and executive representative of Kansas City Southern México, a major rail freight transport company in Mexico; prior to that, he acted as legal and governmental relations director of Exxon Mobile Mexico and we was also director of research at the Mexican Antitrust Commission. He has extensive experience as corporate lawyer and as executive.



Mr. Zozaya was first non-US President of the prestigious American Chamber Mexico. He also serves as president of the Mexican Transportation Council and is member of several associations like Latin American Railroad Association, National Association of Business Lawyers, Appleseed Mexico Foundation, National Academy of Lawyers, Executive Council of Global Companies and US-Mexico Chamber of Commerce.

Mr. Zozaya obtained his BA degree in Law from the Universidad Iberoamericana, has a Diploma in Corporate Law from the Instituto Tecnológico Autónomo de México, he also completed the international management executive program at the Thunderbird University, and the Lawyers Management Program at Yale University, among others.

De 2006 a 2020 el Sr. Zozaya fue presidente, director general y representante ejecutivo de Kansas City Southern México, una de las más importantes compañías de transporte ferroviario en México; antes de eso se desempeñó como director jurídico y de relaciones gubernamentales de Exxon Mobile México y también fue director de investigación de la Comisión Federal de Competencia. Tiene además amplia experiencia como abogado corporativo y como ejecutivo.

El Sr. Zozaya fue el primer presidente no estadounidense de la prestigiosa American Chamber México. También ha sido presidente de la Cámara Mexicana de Transporte y es miembro de diversas asociaciones como la Asociación Latinoamericana de Transporte Ferroviario, Asociación Nacional de Abogados de Empresa, la Fundación Appleseed México, la Academia Nacional de Abogados, el Consejo Ejecutivo de Compañías Globales y la Cámara de Comercio México-Estados Unidos.

El Sr. Zozaya obtuvo su grado de abogado por la Universidad Iberoamericana, tiene un posgrado en derecho corporativo por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y también ha completado programas internacionales para ejecutivos en la Universidad de Thunderbird y el programa de Manejo de Abogados por la Universidad de Yale, entre otros.

Enrique Carlos Lorente Ludlow

Enrique Lorente is founding partner of CMS- Woodhouse y Lorente Ludlow, a Mexican law firm, where he specializes in real estate and infrastructure projects. During his professional experience, he has participated in all stages of development required for these types of projects, including conceptualization and structuring; engagement through public bidding procedures or private contracting; development and construction; as well as financing and daily operation of projects once they have been developed. He holds a law degree from the *Escuela Libre de Derecho*.

Enrique Lorente es socio fundador de CMS-Woodhouse y Lorente Ludlow, una firma mexicana de abogados, donde se especializa en proyectos inmobiliarios y de infraestructura. Durante su experiencia profesional, ha participado en todas las etapas de desarrollo requeridas para este tipo de proyectos, incluida la conceptualización y la estructuración; contratación a través de procedimientos de licitación pública o contratación privada; desarrollo y construcción; así como el financiamiento y la operación diaria de los proyectos una vez que se hayan desarrollado. Es abogado por la Escuela Libre de Derecho.

Elías Laniado Laborín



Mr. Laniado has been managing Vesta's portfolio in Baja California from 2005 to 2021 when he retired. Prior to incorporating to Vesta, he was the managing partner for Grupo La Mesa, a company that developed La Mesa Industrial Park and Nordika Industrial Park in Tijuana, Baja California, prior to that, he was founding partner of Alepo Construcciones, a construction company in Tijuana, Baja California. He was the pioneer in the development and installation of a variety of industrial plants in El Salvador and Costa Rica.

Mr. Laniado graduated with a major of Mechanical Electrical Engineer from the Autonomous University of Guadalajara, taking post-graduate courses in Industrial Engineering at San Diego State University. He took the program of administration of Real Estate and business at Harvard University in 2007. He has been and stills an active member in several organizations, which their main objective is the promotion of the Industrial Economic development in the city of Tijuana.

Mr. Laniado is Honorary Consul of Norway for the States of Baja California and Sonora from 1990. He was also the President of the accredited consular corps in Baja California. He is currently a board member of the Smart Border Coalition, he's a board member for CDT and board member of Scotia-Bank Inverlat.

El Sr. Laniado manejó el portafolio de Vesta en Baja California del año de 2005 al 2021, año en el que se retiró. Previo a su incorporación a Vesta, fue director de Grupo La Mesa, una compañía que desarrolló el Parque Industrial La Mesa y el Parque Industrial Nordika en Tijuana, Baja California, antes de ese fue socio fundador de Alepo Construcciones, una compañía de construcción en Tijuana, Baja California. Fue pionero en el desarrollo e instalación de una serie de plantas industriales en El Salvador y Costa Rica.

El Sr. Laniado se graduó de Ingeniero Electromecánico por la Universidad Autónoma de Guadalajara y cursó posgrados en Ingeniería Industrial en la Universidad de San Diego. Cursó además del programa de administración de negocios inmobiliarios en la Universidad de Harvard en 2007. Ha sido y continúa siendo miembro activo en varias organizaciones, cuyo principal objetivo es promover el desarrollo económico de la ciudad de Tijuana.

El Sr. Laniado es cónsul honorario de Noruega para los estados de Baja California y Sonora desde 1990. Fue también presidente del cuerpo consular en Baja California. Es miembro del consejo de *Smart Border Coalition*, y del CDT, así como del banco Scotia Bank Inverlat.

Viviana Belaunzarán Barrera

She is a public accountant graduated from the *Instituto Tecnológico Autónomo de México*. Likewise, she obtained a certificate in the International Tax Program at Harvard University, as well as a Diploma in the International Tax Program at *Instituto Tecnológico Autónomo de México*. She is a member of the College of Public Accountants of Mexico and of the Mexican Institute of Public Accountants.

She worked for 15 years in the tax consulting area at Mancera, Ernst & Young, where she was senior manager in the international tax area. Has participated as partner in other boutique firms specializing in tax matters and currently is a partner at the tax consulting and compliance practice of SKATT. Her experience includes advising companies in the financial sector, multinational companies, private and public funds.

Es contador público graduada del Instituto Tecnológico Autónomo de México. Asimismo, cursó el Programa en Impuestos Internacionales impartido por la Universidad de Harvard, así como el diplomado



de Impuestos en el Instituto Tecnológico Autónomo de México. Es miembro del Colegio de Contadores de México y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Trabajó por 15 años en Mancera, Ernst & Young en el área de consultoría fiscal como gerente senior en el área de impuestos internacionales de dicha firma. Ha participado como socio en otras firmas boutique especializadas en materia fiscal y actualmente se desempeña como socio de consultoría fiscal y cumplimiento en SKATT. Su experiencia abarca la asesoría de varias empresas en el sector financiero, compañías multinacionales, fondos privados y fondos públicos.

José Antonio Pujals Fuentes

Mr. Pujals was Managing Director at Rassini Auto Parts Division from 1992 to 1999, formerly he was Managing Director of Moresa (TRW), General Manager of assembly plants and Vice President of Manufacturing at Chrysler de México, President and CEO of Barnes Group, Vice President of Manufacturing in General Mills toys division, among others. He was also Chairman of the Mexico-Germany Committee of COMCE, where he is currently Honorary President and he also has been a guest teacher and speaker in the Master Programs of *Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE)*. Mr. Pujals is a Mechanical Engineer from the Instituto Politécnico Nacional (IPN) and has a bachelor's degree in administration from the *Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)* and has an Industrial Engineering course from the Massachusetts Institute of Technology (MIT).

El Sr. Pujals fue Director General en Rassini División Autopartes de 1992 a 1999, previamente fue Director General de Moresa (TRW), Gerente General de Plantas de Ensamble y Vicepresidente de Manufactura en Chrysler de México, Presidente y Director General de Barnes Group, Vicepresidente de Manufactura en General Mills División Juguetes, entre otros. También fue Presidente del Comité México-Alemania del COMCE, en donde actualmente es Presidente Honorario y ha sido profesor invitado y conferencista para los programas Master del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas. El Sr. Pujals es Ingeniero Mecánico por el Instituto Politécnico Nacional (IPN) y Licenciado en Administración por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), también cuenta con un curso de Ingeniería Industrial por el Instituto Tecnológico de Massachusetts (MIT).

Rocío Ruiz Chávez

Rocío Ruiz acted as Undersecretary for Competitiveness and Regulation at the Secretary of Economy until 2018, where she was responsible of the policy for improvement of the business environment to facilitate the incorporation, operation and dissolution of companies in Mexico, as well as the issuance of public policies for normalization and metrology and to develop and implement innovative technological tools for eliminating procedures. Rocío Ruiz is economist by the *Universidad Nacional Autónoma de México* and has diplomas in foreign commerce and international businesses and free trade agreements.

Rocío Ruiz also participates in the board of directors of entities such as: *Comisión Federal de Electricidad, Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., ProMéxico, Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, Instituto Nacional del Emprendedor, Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., Comisión Nacional de Vivienda* and *Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas*.

Rocío Ruiz se desempeñó como Subsecretaria de Competitividad y Normatividad Secretaría de Economía hasta el año 2018, en dónde fue responsable de la política de mejora del ambiente de negocios para facilitar la constitución, operación y disolución de empresas en México, así como la formulación de



políticas públicas en materia de normalización y metrología; y el desarrollo e implementación de herramientas tecnológicas innovadoras para la eliminación de trámites. Rocío Ruíz es licenciada en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con diplomados en comercio exterior, negocios internacionales y tratado de libre comercio.

Rocío Ruíz también participa en los consejos de administración de empresas como: Comisión Federal de Electricidad, Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C., ProMéxico, Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, Instituto Nacional del Emprendedor, Entidad Mexicana de Acreditación, A.C., Comisión Nacional de Vivienda y Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas.

Ricardo Dueñas Espriu

Mr. Dueñas acts as Chief Executive Officer of *OMA Grupo Aeroportuario Centro Norte*, prior to that, he acted as Chief Financial Officer of *Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México*, he also participated in the emerging markets investment banking team of JP Morgan in London. He acts as members of the technical committee of *Fibra Orion*, a Mexican real estate investment trust focused on investments in stabilized projects of infrastructure and energy in Mexico.

Mr. Dueñas holds a bachelor's degree in economics from the *Instituto Tecnológico Autónomo de México* and holds an MBA and a master's degree in public administration from Harvard University.

El Sr. Dueñas se desempeña como director general de OMA Grupo Aeroportuario Centro Norte, antes de eso se desempeñó como director de finanzas de Grupo Aeroportuario de la Ciudad de México, también fue parte del equipo de banca de inversión para mercados emergentes de JP Morgan en la ciudad de Londres. Participa como miembro del comité técnico de *Fibra Orión*, un fideicomiso de inversión en bienes raíces enfocado a inversiones en proyectos estabilizados de infraestructura y energía en México.

El Sr. Dueñas es licenciado en economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México, así mismo tiene una maestría en administración y una maestría en administración pública por la Universidad de Harvard.

Francisco Javier Mancera de Arrigunaga (a/k/a *Javier Mancera Arrigunaga* / también conocido como *Javier Mancera Arrigunaga*)

Mr. Mancera is a founding partner at De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C. He is responsible for the area of international trade, strategic planning and government relationships for the firm. Before founding CMM, Mr. Mancera was director at Public Strategies de México, an international public affairs company. Prior to entering the private sector, Mr. Mancera held several high-level governmental offices. Between 1999-2002 he was Trade and Nafta Minister at the Embassy of Mexico in Washington, D.C., where he defended and expanded Mexico's gains under Nafta and helped develop media, government, financial and business alliances across the U.S. Mr. Mancera also served as senior Nafta counselor at the Mexican Embassy.

Mr. Mancera teaches seminars and conferences on Mexico-U.S. trade relations and on Mexico's democratic transition to democracy. He taught Political Philosophy at Georgetown University and has published several articles, including "The Trade and Environment Debate" in *Greening the Americas*. He holds a BA in economics from Mexico's Universidad Nacional Autónoma de México and obtained his Masters degree from Georgetown University, where he is also a Ph.D. Candidate in Government.



El Sr. Mancera es socio fundador de De la Calle, Madrazo, Mancera, S.C., donde es responsable de las áreas de comercio internacional, planeación estratégica y relaciones con gobierno. Antes de fundar CMM, el Sr. Mancera era director de Public Strategies de México, una firma de asuntos públicos. Antes de participar en el sector privado, el Sr. Mancera ocupó diversos puestos de alto nivel en el gobierno. Entre 1999-2002, actuó como ministro de Comercio y Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Washington, D.C., en donde defendió y expandió las ganancias de México conforme al Tratado de Libre Comercio y ayudó en el desarrollo de alianzas mediáticas, gubernamentales, financieras y de negocios en los Estados Unidos de América. El Sr. Mancera también fue consultor senior en materia del Tratado de Libre Comercio en la Embajada de México en Estados Unidos de América.

El Sr. Mancera participa en seminarios y conferencias sobre las relaciones comerciales México- EUA y en materia de transición democrática en México. Ha sido maestro de Filosofía Política en la Universidad de Georgetown y ha publicado diversos artículos, incluyendo "El debate sobre Comercio y Medio Ambiente" en *Greening the Americas*. Es licenciado en economía por la Universidad Nacional Autónoma de México y obtuvo un grado de maestría en la Universidad de Georgetown, en donde es candidato a doctor en Gobierno.

Fin de texto / End of Text

CONFIDENTIAL

vesta

Gracias!

www.vesta.com.mx