

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

Estados financieros intermedios
consolidados condensados por el
periodo de seis meses terminados
el 30 de junio de 2024 y 2023 (no
auditados)

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

Estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo de seis y tres meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 (No auditados)

| Contenido | Página |
|---|---------------|
| Estados de posición financiera intermedios consolidados condensados (no auditados) | 1 |
| Estados de resultados y otros resultados integrales intermedios consolidados condensados (no auditados) | 2 |
| Estados de cambios en el capital contable intermedios consolidados condensados (no auditados) | 3 |
| Estados de flujos de efectivo intermedios consolidados condensados (no auditados) | 4 |
| Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados (no auditados) | 5 |

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

Estados de situación financiera intermedios consolidados condensados (No auditados)

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(En dólares americanos)

| Activos | Notas | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|---|-------|---------------------------------|-------------------------|
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido | 5 | \$ 376,941,475 | \$ 501,166,136 |
| Impuestos por recuperar | 6 | 35,793,676 | 33,864,821 |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos | 7 | 11,900,512 | 10,100,832 |
| Gastos pagados por adelantado y anticipos | 7.vi | <u>26,494,236</u> | <u>21,299,392</u> |
| Total del activo circulante | | 451,129,899 | 566,431,181 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 8 | 3,521,758,035 | 3,212,164,164 |
| Equipo de oficina – Neto de depreciación | | 2,219,307 | 2,541,990 |
| Activos por derechos de uso – Neto de depreciación | 9 | 693,583 | 834,199 |
| Depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros | | <u>9,640,770</u> | <u>10,244,759</u> |
| Total del activo no circulante | | <u>3,534,311,696</u> | <u>3,225,785,112</u> |
| Total activos | | <u>\$ 3,985,441,594</u> | <u>\$ 3,792,216,293</u> |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo circulante: | | | |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 10 | \$ 69,743,356 | \$ 69,613,002 |
| Obligaciones bajo arrendamiento – corto plazo | 9 | 606,339 | 607,481 |
| Intereses por pagar | | 3,830,268 | 3,148,767 |
| Cuentas por pagar | | 16,975,007 | 13,188,966 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 422,908 | 38,773,726 |
| Gastos acumulados e impuestos | | 5,315,669 | 7,078,988 |
| Dividendos por pagar | 11.4 | <u>48,514,865</u> | <u>15,155,311</u> |
| Total del pasivo circulante | | 145,408,412 | 147,566,241 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 10 | 843,880,884 | 845,573,752 |
| Obligaciones bajo arrendamiento – largo plazo | 9 | 139,564 | 290,170 |
| Depósitos en garantía recibidos | | 25,124,000 | 25,680,958 |
| Cuentas por pagar a largo plazo | | 7,706,450 | 7,706,450 |
| Beneficio a los empleados | | 1,934,022 | 1,519,790 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 17 | <u>300,523,625</u> | <u>276,910,507</u> |
| Total del pasivo a largo plazo | | <u>1,179,308,545</u> | <u>1,157,681,627</u> |
| Total del pasivo | | 1,324,716,957 | 1,305,247,868 |
| Litigios y compromisos | 21 | | |
| Capital contable: | | | |
| Capital social | 11.1 | 593,977,760 | 591,600,113 |
| Prima en suscripción de acciones | 11.3 | 948,599,276 | 934,944,456 |
| Utilidades retenidas | | 1,159,222,859 | 989,736,218 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 19 | (7,495,504) | 3,732,350 |
| Efecto de conversión de operaciones extranjeras | | <u>(33,579,754)</u> | <u>(33,044,712)</u> |
| Total del capital contable | | <u>2,660,724,637</u> | <u>2,486,968,425</u> |
| Total pasivo y capital contable | | <u>\$ 3,985,441,594</u> | <u>\$ 3,792,216,293</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados.

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

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

Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2024 y 2023

(En dólares americanos)

| | Nota | Por el periodo de seis meses terminados en | | Por el periodo de tres meses terminados en | |
|--|------|--|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Ingresos: | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 12 | \$ 123,192,740 | \$ 101,089,458 | \$ 63,014,867 | \$ 51,468,346 |
| Cuota administrativa | | <u>413,263</u> | <u>327,618</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | | <u>123,606,003</u> | <u>101,417,076</u> | <u>63,014,867</u> | <u>51,468,346</u> |
| Gastos de operación relacionados con propiedades que generaron ingresos | | | | | |
| | 13.1 | (8,800,538) | (5,149,113) | (5,014,314) | (2,910,544) |
| Gastos de operación relacionados con propiedades que no generaron ingresos | | | | | |
| | 13.1 | (1,895,210) | (1,644,067) | (1,178,181) | (977,976) |
| Gastos generales y de administración | | | | | |
| | 13.2 | (17,750,399) | (14,962,314) | (9,193,604) | (6,813,934) |
| Ingreso por intereses | | 9,130,354 | 1,104,636 | 4,061,990 | 537,800 |
| Otros ingresos | 14 | 2,035,776 | 1,619,513 | 1,140,107 | 1,363,162 |
| Otros gastos | 15 | (3,415,671) | (909,052) | (2,305,118) | (578,766) |
| Gastos financieros | 16 | (22,464,189) | (23,402,826) | (12,251,664) | (11,771,653) |
| Utilidad (pérdida) cambiaria- Neto | | (5,669,409) | 8,343,249 | (6,523,491) | 3,740,760 |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión | | 250,000 | - | - | - |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | 8 | <u>207,405,525</u> | <u>84,387,585</u> | <u>100,079,500</u> | <u>73,628,123</u> |
| Utilidad antes de impuestos | | 282,432,242 | 150,804,687 | 131,830,092 | 107,685,318 |
| Impuestos a la utilidad | 17 | <u>(48,259,114)</u> | <u>244,514</u> | <u>(22,526,023)</u> | <u>(11,977,091)</u> |
| Utilidad del periodo | | 234,173,128 | 151,049,201 | 109,304,069 | 95,708,227 |
| Otros resultados integrales: | | | | | |
| <i>Partidas que serán reclasificados a resultados posteriormente:</i> | | | | | |
| Diferencias en cambio por conversión de operaciones extranjeras – Neta | | | | | |
| | | <u>(535,042)</u> | <u>6,671,795</u> | <u>324,953</u> | <u>2,878,930</u> |
| Total otros resultados integrales | | | | | |
| | | <u>(535,042)</u> | <u>6,671,795</u> | <u>324,953</u> | <u>2,878,930</u> |
| Utilidad integral del periodo | | <u>\$ 233,638,086</u> | <u>\$ 157,720,996</u> | <u>\$ 109,629,022</u> | <u>\$ 98,587,157</u> |
| Utilidad básica por acción | 11.5 | <u>\$ 0.2679</u> | <u>\$ 0.2209</u> | <u>\$ 0.1250</u> | <u>\$ 0.1400</u> |
| Utilidad diluida por acción | 11.5 | <u>\$ 0.2644</u> | <u>\$ 0.2172</u> | <u>\$ 0.1233</u> | <u>\$ 0.1377</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados.

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

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

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 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 del 2023 | \$ 480,623,919 | \$ 460,677,234 | \$ 733,405,748 | \$ 5,984,051 | \$ (40,903,125) | \$ 1,639,787,827 |
| Dividendos decretados | - | - | (60,307,043) | - | - | (60,307,043) |
| Acciones adjudicadas | 2,204,586 | 8,048,945 | - | (10,253,531) | - | - |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 4,493,781 | - | 4,493,781 |
| Utilidad integral del periodo | - | - | 151,049,201 | - | 6,671,795 | 157,720,996 |
| Saldos al 30 de junio de 2023 (No auditado) | <u>\$ 482,828,505</u> | <u>\$ 468,726,179</u> | <u>\$ 824,147,906</u> | <u>\$ 224,301</u> | <u>\$ (34,231,330)</u> | <u>\$ 1,741,695,561</u> |
| Saldos al 1 de enero del 2024 | \$ 591,600,113 | \$ 934,944,456 | \$ 989,736,218 | \$ 3,732,350 | \$ (33,044,712) | \$ 2,486,968,425 |
| Dividendos decretados | - | - | (64,686,487) | - | - | (64,686,487) |
| Acciones adjudicadas | 2,377,647 | 13,654,820 | - | (16,032,467) | - | - |
| Pagos basados en acciones | - | - | - | 4,804,613 | - | 4,804,613 |
| Utilidad integral del periodo | - | - | 234,173,128 | - | (535,042) | 233,638,086 |
| Saldos al 30 de junio de 2024 (No auditado) | <u>\$ 593,977,760</u> | <u>\$ 948,599,276</u> | <u>\$ 1,159,222,859</u> | <u>\$ (7,495,504)</u> | <u>\$ (33,579,754)</u> | <u>\$ 2,660,724,637</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no consolidados.

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

Estados de flujos de efectivo intermedios consolidados condensados (No auditados)

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio 2024 y 2023
(En dólares americanos)

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad antes de impuestos | \$ 282,432,242 | \$ 150,804,687 |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación | 333,122 | 451,244 |
| Depreciación de derechos de uso | 140,616 | 293,748 |
| Ganancia en revaluación de propiedades de inversión | (207,405,525) | (84,387,585) |
| Efectos de conversión | 5,134,367 | (8,343,249) |
| Ingreso por intereses | (9,130,354) | (1,104,636) |
| Gasto por intereses | 21,231,097 | 23,057,941 |
| Amortización de gastos de emisión de deuda | 1,233,092 | 738,462 |
| Gasto reconocido por pagos basados en acciones | 4,804,614 | 4,493,781 |
| Beneficio a los empleados y plan de pensiones | 414,232 | - |
| Ganancia en venta de propiedades de inversión | (250,000) | - |
| Ajustes al capital de trabajo: | | |
| (Aumento) disminución en: | | |
| Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos – Neto | (1,799,680) | (2,542,551) |
| Impuestos por recuperar | (1,928,855) | 6,931,195 |
| Depósitos en garantía pagados | 109,359 | 3,953,778 |
| Pagos anticipados y otras cuentas por pagar | (5,194,844) | (6,039,568) |
| Aumento (disminución) en: | | |
| Cuentas por pagar y anticipos de clientes | 3,786,041 | 1,009,398 |
| Gastos acumulados e impuestos | (1,763,319) | (506,668) |
| Depósitos en garantía cobrados | (556,958) | (1,755,538) |
| Intereses cobrados | 9,130,354 | 1,104,636 |
| Impuestos a la utilidad pagados | (62,996,814) | (35,753,958) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>37,722,787</u> | <u>52,405,117</u> |
| Actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (127,269,831) | (89,185,947) |
| Reembolsos por mejoras en propiedades de inversión | 25,217,393 | - |
| Venta de propiedades de inversión | 780,000 | - |
| Adquisición de equipo de oficina | (10,440) | (195,815) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | <u>(101,282,878)</u> | <u>(89,381,762)</u> |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Intereses pagados | (20,549,596) | (23,000,140) |
| Pago de deuda a largo plazo | (2,300,976) | (2,342,427) |
| Dividendos pagados | (31,326,933) | (29,356,405) |
| Pagos de arrendamientos financieros | (151,748) | (360,022) |
| Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento | <u>(54,329,253)</u> | <u>(55,058,994)</u> |
| Efectos por variaciones en el tipo de cambio en el efectivo | (6,335,317) | 3,613,230 |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo | (124,224,661) | (88,422,409) |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al principio del periodo | <u>501,901,448</u> | <u>139,882,397</u> |
| Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del periodo - Nota 5 | <u>\$ 377,676,787</u> | <u>\$ 51,459,988</u> |

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados.

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

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 y por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio 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 No. 90, piso 28, Ciudad de México.

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

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“IFRS” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2024 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

3. Políticas contables significativas

a. Bases de preparación

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

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

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

iii. **Negocio en Marcha**

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos al 30 de junio de 2024 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, *Información financiera intermedia*, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (que consisten principalmente en ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación fiel de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, excepto lo mencionado en el párrafo anterior.

c. ***Segmento***

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 solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

d. ***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 valor en libros de un pasivo financiero en el reconocimiento inicial.

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 30 de junio de 2024 y diciembre 2023 de cuentas por pagar a corto plazo era:

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|---|---------------------------------|----------------------|
| Construcción en progreso ⁽¹⁾ | \$ 11,569,023 | \$ 6,421,225 |
| Tierra ⁽²⁾ | 275,230 | 275,230 |
| Propiedades existentes | 3,726,496 | 5,107,983 |
| Otras cuentas por pagar | <u>1,404,258</u> | <u>1,384,528</u> |
| Total | <u>\$ 16,975,007</u> | <u>\$ 13,188,966</u> |

- (1) Al 30 de junio 2024 y diciembre 2023, la Entidad inició la construcción de nueve y diez propiedades de inversión, respectivamente, el importe de diciembre 2023 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 \$7,431,218 en junio de 2025; la parte a largo plazo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023 es de \$7,431,219 y \$7,706,451, respectivamente.

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

Al preparar estos estados financieros intermedios, la administración ha hecho juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos significativos realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las principales fuentes de incertidumbre de estimación fueron los mismos que los descritos en los últimos estados financieros consolidados anuales.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del

periodo como se muestra en los estados de flujo de efectivo intermedios consolidados condensados puede ser reconciliado en el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado como sigue:

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|-------------------------------------|--|---------------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | \$ 376,812,445 | \$ 501,093,921 |
| Efectivo restringido | <u>129,030</u> | <u>72,215</u> |
| | 376,941,475 | 501,166,136 |
| Efectivo restringido no circulante | <u>735,312</u> | <u>735,312</u> |
| Total | <u>\$ 377,676,787</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 con el 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

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento que no requieren efectivo se relacionan con una disminución de la amortización de los costos de emisión de deuda por \$597,660 y \$379,572 en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 11.4. Otras actividades de inversión no monetarias relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Adicionalmente, la Entidad reconoció la amortización del costo de apertura de una línea de crédito por \$247,316 y \$247,316 en los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente; incluido en el cambio en saldos de depósitos en garantía otorgados, efectivo restringido y otros.

6. Impuestos por recuperar

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|--|--|---------------------------|
| Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar | \$ 33,499,684 | \$ 33,733,662 |
| Impuesto sobre la Renta (“ISR”) por recuperar | 2,254,907 | - |
| Otros impuestos por recuperar | <u>39,085</u> | <u>131,159</u> |
| Total | <u>\$ 35,793,676</u> | <u>\$ 33,864,821</u> |

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, gastos pagados por adelantado y anticipos

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

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|----------------|--|---------------------------|
| 0-30 días | \$ 8,816,768 | \$ 9,338,540 |
| 30-60 días | 590,517 | 335,498 |
| 60-90 días | 496,121 | 146,708 |
| Más de 90 días | <u>1,997,106</u> | <u>280,086</u> |
| Total | <u>\$ 11,900,512</u> | <u>\$ 10,100,832</u> |

De acuerdo con los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad con sus clientes, los pagos de las rentas se deben recibir dentro de los 30 días posteriores a la facturación; después de esto, la cuenta por cobrar se considera vencida. Como se muestra en la tabla incluida arriba, el 74% y 92% de todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre 2023, respectivamente.

Todas las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos con retraso son monitoreadas por la Entidad; para las cuentas a más de 30 días, pero menos de 90 días, se realizan todos los esfuerzos necesarios para cobrarlas. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más 30 días, pero menos de 60 días, representan el 5% y 3% del total del saldo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 60 días, pero menos de 90 días, representan el 4%, 1% del total del saldo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023. Las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos a más de 90 días representan el 17% y 3% del total del saldo al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

ii. *Movimientos en la reserva para cuentas incobrables (“ECL”)*

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 un instrumento financiero.

La siguiente tabla muestra el movimiento en las reservas para cuentas incobrables esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

| | Montos |
|---|---------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2023 | \$ 1,974,607 |
| Incremento en la reserve para cuentas incobrables reconocido en el periodo | 381,399 |
| Disminución en la reserve para cuentas incobrables por bajas de activos financieros en el periodo | <u>(333,523)</u> |
| Saldos al 30 de junio de 2023 (No auditado) | <u>\$ 2,022,483</u> |
| Saldos al 1 de enero de 2024 | \$ 2,536,893 |
| Incremento en la reserve para cuentas incobrables reconocido en el periodo | 255,796 |
| Disminución en la reserve para cuentas incobrables por baja de activos financieros en el periodo | <u>(1,091,815)</u> |
| Saldos al 30 de junio de 2024 (No auditado) | <u>\$ 1,700,874</u> |

iii. *Concentración de riesgo de crédito*

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, uno de los clientes de la Entidad representa el 28% o \$3,327,089 (no auditado) y 45% o \$4,525,100 respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 5.62% y 5% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamiento al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 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 de seguridad incluidos en los contratos normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro

(daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios.

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

v. *Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables*

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

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|-------------------------------------|--|---------------------------|
| Antes de un año | \$ 220,910,904 | \$ 204,723,974 |
| Después de un año y antes de 3 años | 363,207,947 | 344,644,619 |
| Después de 3 años y antes de 5 años | 339,015,248 | 329,579,421 |
| Después de 5 años | <u>189,188,664</u> | <u>185,044,052</u> |
| | <u>\$ 1,112,322,763</u> | <u>\$ 1,063,992,066</u> |

vi. *Gastos pagados por adelantado, anticipos y otras cuentas por cobrar*

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|---|--|---------------------------|
| Anticipos ⁽¹⁾ | \$ 16,710,569 | \$ 19,308,297 |
| Otras cuentas por cobrar ⁽²⁾ | 5,140,403 | 328,082 |
| Gastos de propiedades | 3,184,443 | 1,638,607 |
| Gastos anticipados | <u>1,458,821</u> | <u>24,406</u> |
| | <u>\$ 26,494,236</u> | <u>\$ 21,299,392</u> |

⁽¹⁾ Durante el segundo trimestre de 2022, la Entidad celebró un acuerdo para la adquisición, obtención de permisos y otras condiciones de varios lotes de terreno; si las condiciones se cumplen dentro de un período de 18 meses, o durante un período adicional de 18 meses, el depósito anticipado se considerará parte del precio final de la transacción, de lo contrario, aproximadamente \$1 millón se perderá a la contraparte y se reconocerá como gasto; el importe restante será reembolsado a la Entidad.

⁽²⁾ Este monto corresponde a mejoras de inquilinos realizadas por Vesta en el Parque Industrial Querétaro que quedan pendientes de ser cobradas al 30 de junio de 2024.

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 de rentas. Las técnicas de valuación utilizadas incluyen supuestos, los cuales no son directamente observables en el mercado, como son tasas de descuento, flujos netos de operación esperados

(“NOI” por sus siglas en inglés), tasas de inflación, periodos de absorción y rentas de mercado.

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

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

| Propiedad | Jerarquía de valor razonable | Técnica de valuación | Estimaciones no observables significativas | Valor / Rango (No auditado) | Relación estimación no observables con el valor razonable |
|------------------------|------------------------------|----------------------|--|--|--|
| Terreno y Construcción | Nivel 3 | Flujos descontados | Tasa de descuento | Q2 2024: 8.00% a 12.20% 2023: 7.00% a 12.21% | A mayor tasa de descuento, menor valor razonable |
| | | | Tasa de capitalización | Q2 2024: 6.50% a 9.00% 2023: 6.50% a 8.99% | A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable |
| | | | NOI largo plazo | Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado | A mayor NOI mayor valor razonable. |
| | | | Tasas de inflación | México: Q2 2024: 3.60% a 4.25% 2023: 3.6% a 4.25% E.U.A: Q2 2024: 2.2% a 3.0% 2023: 2.1% a 3.0% | A mayor tasa de inflación mayor valor razonable. |
| | | | Periodo de absorción | 12 meses promedio | A menor periodo de absorción mayor valor razonable. |
| Reserva Territorial | Nivel 3 | Valor de mercado | Precio por acre | Dependiendo del parque/Estado Precio promedio ponderado por acre Q2 2024: \$172,231 2023: \$195,196 | A mayor renta de mercado, mayor valor razonable. A mayor precio por acre, mayor valor razonable |

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

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Terreno y construcción | \$ 3,551,900,000 | \$ 3,167,770,000 |
| Mejoras en terrenos | 769,568 | 16,277,544 |
| Reserva territorial | <u>99,798,323</u> | <u>138,380,000</u> |
| | 3,652,467,891 | 3,322,427,544 |

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Menos: Costo para terminar las construcciones en proceso | <u>(130,709,856)</u> | <u>(110,263,380)</u> |
| Saldo al final del periodo | <u>\$ 3,521,758,035</u> | <u>\$ 3,212,164,164</u> |

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
|---|--|--|
| Saldo al inicio del año | \$ 3,212,164,165 | \$ 2,738,465,276 |
| Adiciones | 102,052,437 | 87,646,255 |
| Efecto de conversión de moneda extranjera | 665,908 | 11,401,814 |
| Baja por venta de propiedades inversión | (530,000) | - |
| Ganancia por revaluación | <u>207,405,525</u> | <u>84,387,585</u> |
| Saldo al final del periodo | <u>\$ 3,521,758,035</u> | <u>\$ 2,921,900,930</u> |

Un total de \$23,277,200 y \$18,905,770 adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas de tierras y nuevos edificios que fueron adquiridos a terceros no fueron pagadas al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente, y por lo tanto se excluyeron de los estados consolidados condensados de flujos de efectivo para esos períodos.

El 24 de enero de 2024, la Entidad vendió una reserva de terreno ubicada en Querétaro por un total de 64,583 pies cuadrados por \$780,000, el costo asociado a las ventas fue de \$530,000, generando una ganancia en venta de propiedad de inversión de \$250,000.

Algunas de las propiedades de inversión de la Entidad han sido pignoradas como garantía para asegurar su deuda a largo plazo.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

| Activos por derechos de uso | 1 de enero de 2024 | Altas | Bajas | Junio 30, 2024 (No auditado) |
|--|---------------------|----------|----------|---------------------------------|
| 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 derechos de uso | <u>\$ 3,343,894</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>\$ 3,343,894</u> |

Depreciación por derechos de uso

| | | | | |
|--|--------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Oficinas | \$ (1,961,025) | (110,226) | - | \$ (2,071,251) |
| Equipo de transporte y equipo de oficina | <u>(548,670)</u> | <u>(30,390)</u> | <u>-</u> | <u>(579,060)</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(2,509,695)</u> | <u>(140,616)</u> | <u>-</u> | <u>(2,650,311)</u> |
| Total | <u>\$ 834,199</u> | <u>(140,616)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 693,583</u> |

| Activos por derechos de uso | 1 de enero de 2023 | Altas | Bajas | Junio 30, 2023 (No auditado) |
|--|---------------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| 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 derechos de uso | <u>\$ 3,343,894</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 3,343,894</u> |

| Depreciación por derechos de uso | | | | |
|--|---------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Oficinas | \$ (1,508,871) | \$ (227,952) | \$ - | \$ (1,736,823) |
| Equipo de transporte y equipo de oficina | <u>(417,078)</u> | <u>(65,796)</u> | <u>-</u> | <u>(482,874)</u> |
| Depreciación acumulada | <u>(1,925,949)</u> | <u>(293,748)</u> | <u>-</u> | <u>(2,219,697)</u> |
| | | | | |
| Total | <u>\$ 1,417,945</u> | <u>\$ (293,748)</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 1,124,197</u> |

2. Pasivo por arrendamiento:

| | 1 de enero de 2024 | Altas | Bajas | Intereses acumulados | Pagos | Junio 30, 2024 (No auditado) |
|--------------------------|-------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------|---------------------|---|
| Pasivo por arrendamiento | <u>\$ 897,651</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 18,332</u> | <u>\$ (170,080)</u> | <u>\$ 745,903</u> |
| | | | | | | |
| | 1 de enero de 2023 | Altas | Bajas | Intereses acumulados | Pagos | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Pasivo por arrendamiento | <u>\$ 1,503,939</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ -</u> | <u>\$ 57,795</u> | <u>\$ (360,018)</u> | <u>\$ 1,201,716</u> |

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

| Pasivo por arrendamiento | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|--|---|---------------------------|
| Menor a un año | \$ 648,977 | \$ 662,388 |
| De un año a 5 años | <u>144,430</u> | <u>301,099</u> |
| | 793,407 | 963,487 |
| Menos: Cargos de financiamientos futuros | <u>(47,504)</u> | <u>(65,836)</u> |
| Total pasivo por arrendamiento | <u>\$ 745,903</u> | <u>\$ 897,651</u> |
| | | |
| Arrendamiento financiero – a corto plazo | 606,339 | 607,481 |
| Arrendamiento financiero – a largo plazo | <u>139,564</u> | <u>290,170</u> |
| Total pasivo por arrendamiento | <u>\$ 745,903</u> | <u>\$ 897,651</u> |

10. Deuda a largo plazo

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable no garantizada a tres años por \$200 millones vinculada a objetivos de sostenibilidad. Este préstamo causa intereses a una tasa de SOFR más 1.60 puntos porcentuales. Al 30 de septiembre de 2023, no se han dispuesto fondos de esta línea. La Entidad incurrió en gastos directos relacionados con la apertura de la línea de crédito de \$1.34 millones.

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%.

El 2 de agosto de 2019, la Entidad celebró un nuevo contrato de crédito no garantizado de cinco años con varias instituciones financieras por un monto total de \$80,000,000 y una línea de crédito renovable de \$125,000,000. Este préstamo devenga intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 2.15 puntos porcentuales. Los fondos fueron recibidos en la misma fecha, al 31 de diciembre de 2019 no se había utilizado la línea de crédito renovable. ("Préstamo sindicado"). El 23 de marzo de 2020 y el 7 de abril de 2020, la Entidad dispuso \$85,000,000 y \$40,000,000, respectivamente, de la línea de crédito renovable, devengando intereses trimestrales a una tasa LIBOR más 1.85 puntos porcentuales.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió una Serie de Notas senior de 10 años RC y una Serie de Notas senior de 12 años RD con varias instituciones financieras, por montos agregados de \$70,000,000 y \$15,000,000, respectivamente. Las notas de cada Serie RC y las notas de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo 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 Bonos Senior Serie A de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Bonos Senior Serie B de \$45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Bono Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente.

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

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Bonos Senior Serie A de \$65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Bonos Senior Serie B de \$60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Bono Serie A y Serie Los B Note devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichos Bonos de la Serie A y B de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company por un monto total de \$150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. El producto de las dos líneas de crédito antes mencionadas se utilizó para liquidar La deuda de la entidad con Blackstone que venció el 1 de agosto de 2016. Este préstamo devenga un interés mensual a una tasa del 4.55%.

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

| Deuda | Monto original | Tasa de interés anual | Amortización mensual | Vencimiento | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|--|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------------|
| MetLife – 10 años | 150,000,000 | 4.55% | (1) | Agosto 2026 | \$ 142,985,580 | \$ 144,266,224 |
| Serie A Pagaré Senior | 65,000,000 | 5.03% | (3) | Septiembre 2024 | 65,000,000 | 65,000,000 |
| Serie B Pagaré Senior | 60,000,000 | 5.31% | (3) | Septiembre 2027 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| Series A Bono Senior | 45,000,000 | 5.50% | (3) | Mayo 2025 | 45,000,000 | 45,000,000 |
| Series B Bono Senior | 45,000,000 | 5.85% | (3) | Mayo 2028 | 45,000,000 | 45,000,000 |
| MetLife – 10 años | 118,000,000 | 4.75% | (2) | Diciembre 2027 | 103,154,518 | 103,955,374 |
| MetLife – 8 años | 26,600,000 | 4.75% | (1) | Agosto 2026 | 25,401,516 | 25,620,991 |
| Series RC Notas Senior | 70,000,000 | 5.18% | (4) | Junio 2029 | 70,000,000 | 70,000,000 |
| Series RD Notas Senior | 15,000,000 | 5.28% | (5) | Junio 2031 | 15,000,000 | 15,000,000 |
| Vesta ESG Global bond 35/8 05/31 | 350,000,000 | 3.63% | (6) | Mayo 2031 | <u>350,000,000</u> | <u>350,000,000</u> |
| | | | | | 921,541,614 | 923,842,589 |
| Menos: Porción circulante | | | | | (69,743,356) | (69,613,002) |
| Menos: costos directos de emisión deuda | | | | | <u>(7,917,374)</u> | <u>(8,655,835)</u> |
| Total deuda a largo plazo | | | | | <u>\$ 843,880,884</u> | <u>\$ 845,573,752</u> |

- (1) El 22 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con MetLife, el interés de este préstamo se paga mensualmente. 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 48 de las propiedades de la Entidad.
- (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 bajo un Fideicomiso de garantía es garantizado por 21 propiedades de inversión de la Entidad.
- (3) Pagarés Senior Serie A y Pagarés Senior Serie B no se encuentran garantías por propiedades de la Entidad. El interés en estos pagarés son pagaderos mensualmente.
- (4) El 25 de junio de 2019, la Entidad celebró una serie de notas senior de 10 años RC para instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (5) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió pagarés a 12 años pagaderos a instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales solo a partir del 14 de diciembre de 2019. Los pagarés vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligatorias conjuntas en virtud de estos pagarés.
- (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.

Estos contratos de crédito obligan a la Entidad a mantener ciertas razones financieras (como rendimiento de efectivo sobre efectivo y razón de cobertura del servicio de la deuda) y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer. La Entidad cumplió con dichas razones y obligaciones al 30 de junio de 2024.

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.

11. Capital social

1. El capital social al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

| | <u>Junio 30, 2024 (No auditado)</u> | | <u>Diciembre 31, 2023</u> | |
|------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Número de acciones | Importe | Número de Acciones | Importe |
| Capital fijo | | | | |
| Series A | 5,000 | \$ 3,696 | 5,000 | \$ 3,696 |
| Capital variable | | | | |
| Series B | <u>874,193,251</u> | <u>593,974,064</u> | <u>870,104,128</u> | <u>591,596,417</u> |
| Total | <u>874,198,251</u> | <u>\$ 593,977,760</u> | <u>870,109,128</u> | <u>\$ 591,600,113</u> |

2. Acciones en tesorería

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las acciones en tesorería son como sigue:

| | <u>Junio 30, 2024 (No auditado)</u> | <u>Diciembre 31, 2023</u> |
|--|---|---------------------------|
| Acciones en tesorería (1) | 8,277,974 | 5,721,638 |
| Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2) | <u>2,010,211</u> | <u>8,665,670</u> |
| Total de acciones en tesorería | <u>10,288,185</u> | <u>14,387,308</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 sociedad. 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 2022 a 2025, "Plan de Incentivo de Largo Plazo" aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2021. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 19), 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 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| Saldo 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 |
| Acciones adquiridas | <u>186,250,000</u> | <u>108,771,608</u> | <u>466,218,277</u> |

| | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldos al 31 de diciembre 2023 | 870,109,128 | \$ 591,600,113 | \$ 934,944,456 |
| Acciones adjudicadas | <u>4,089,123</u> | <u>2,377,647</u> | <u>13,654,820</u> |
| Saldo al 30 de junio de 2024 (No auditado) | <u>874,198,251</u> | <u>\$ 593,977,760</u> | <u>\$ 948,599,276</u> |

4. Dividendos decretados

Mediante resolución de la asamblea general ordinaria de accionistas del 30 de marzo de 2024, la Entidad declaró un dividendo de \$64,686,486, aproximadamente \$0.01832 por acción. El dividendo se pagará en cuatro cuotas iguales de \$16,171,622 con vencimiento el 16 de abril de 2024, 15 de julio de 2024, 15 de octubre de 2024 y 15 de enero de 2025. Al 31 de marzo de 2024, los dividendos no pagados ascienden a \$64,686,486.

El primer pago de dividendos decretados para 2024, se realizó el 16 de abril de 2024, y se pagó por aproximadamente \$0,0183 por acción, por un dividendo total de \$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 pagará en cuatro cuotas iguales de \$15,076,761 con vencimiento 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.

El primer pago de dividendos decretados para 2023, se realizó el 17 de abril de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.0218 por acción, por un dividendo total de \$15,076,761.

El segundo pago de dividendos decretados para 2023, se realizó el 17 de julio de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.0180 por acción, por un dividendo total de \$15,076,761.

El tercer pago de dividendos decretados para 2023, se realizó el 16 de octubre de 2023 y se pagó por aproximadamente \$0.0182 por acción, por un dividendo total de \$15,076,761.

El cuarto pago, de los dividendos decretados para 2023, se realizó el 15 de enero de 2024 y se pagó por aproximadamente \$0.0172 por acción, por un dividendo total de \$15,155,311.

5. Utilidad por acción

| | Por el periodo de seis meses terminado en | |
|---|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Utilidad básica por acción | | |
| Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación | \$ 234,173,128 | \$ 151,045,113 |
| Número de acciones promedio ponderado | <u>874,198,251</u> | <u>683,859,128</u> |
| Utilidad básica por acción | <u>\$ 0.2679</u> | <u>\$ 0.2209</u> |
| Utilidad diluida por acción | | |
| Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo | \$ 234,173,128 | \$ 151,045,113 |
| Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo | <u>885,680,777</u> | <u>694,269,400</u> |
| Utilidad diluida por acción | <u>\$ 0.2644</u> | <u>\$ 0.2172</u> |

12. Ingresos por arrendamiento

| | Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|---------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Rentas | \$ 113,478,210 | \$ 95,680,097 | \$ 57,668,018 | \$ 48,693,742 |
| Energía | 2,884,187 | 1,279,287 | 2,037,764 | 903,801 |
| Reembolsables | <u>6,830,343</u> | <u>4,130,074</u> | <u>3,309,085</u> | <u>1,870,803</u> |
| | <u>\$ 123,192,740</u> | <u>\$ 101,089,458</u> | <u>\$ 63,014,867</u> | <u>\$ 51,468,346</u> |

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

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

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

| | Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|---|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Impuesto predial | \$ 1,583,226 | \$ 1,175,849 | \$ 804,141 | \$ 622,469 |
| Seguros | 696,338 | 395,630 | 349,458 | 204,963 |
| Mantenimiento | 990,506 | 826,666 | 713,190 | 515,327 |
| Mantenimiento estructural | 59,072 | 56,612 | 31,034 | 28,709 |
| Costos de energía | 3,224,723 | 1,087,821 | 1,804,370 | 637,189 |
| Otros gastos relacionados con las propiedades | <u>2,246,673</u> | <u>1,606,535</u> | <u>1,312,121</u> | <u>901,887</u> |
| | <u>\$ 8,800,538</u> | <u>\$ 5,149,113</u> | <u>\$ 5,014,314</u> | <u>\$ 2,910,544</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:

| | Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|---|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Impuesto predial | \$ 269,744 | \$ 268,092 | \$ 142,125 | \$ 130,506 |
| Seguros | 25,263 | 9,318 | 12,121 | 2,488 |
| Mantenimiento | 237,454 | 184,373 | 162,846 | 94,849 |
| Costos de energía | 573,136 | 484,187 | 345,579 | 297,028 |
| Otros gastos relacionados con las propiedades | <u>789,613</u> | <u>698,096</u> | <u>515,510</u> | <u>453,105</u> |
| | <u>1,895,210</u> | <u>1,644,067</u> | <u>1,178,181</u> | <u>977,976</u> |
| Total de los gastos de propiedades de inversión | <u>\$ 10,695,748</u> | <u>\$ 6,793,180</u> | <u>\$ 6,192,495</u> | <u>\$ 3,888,520</u> |

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

| Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |

| | | | | |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Salarios y beneficios a empleados a corto plazo | \$ 8,134,150 | \$ 8,195,266 | \$ 3,981,236 | \$ 4,041,785 |
| Gastos legales, de auditoría y consultoría | 1,383,635 | 645,899 | 609,386 | 282,379 |
| Honorarios de valuación de propiedades y otras cuotas | 305,662 | 277,792 | 153,219 | 145,671 |
| Gastos de mercadotecnia | 515,456 | 287,893 | 377,818 | 156,575 |
| Otros | <u>2,133,145</u> | <u>316,691</u> | <u>1,268,146</u> | <u>110,545</u> |
| | 12,472,048 | 9,723,541 | 6,389,805 | 4,736,955 |
| Depreciación | 473,738 | 744,992 | 146,099 | 376,117 |
| Incentivo a largo plazo - Nota 19.4 | <u>4,804,613</u> | <u>4,493,781</u> | <u>2,657,700</u> | <u>1,700,862</u> |
| | <u>\$ 17,750,399</u> | <u>\$ 14,962,314</u> | <u>\$ 9,193,604</u> | <u>\$ 6,813,934</u> |

14. Otros ingresos

| | Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|--|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Ingresos por electricidad de terceros | \$ 1,856,276 | \$ 711,540 | \$ 1,043,386 | \$ 456,086 |
| Efecto inflacionario en la recuperación tributaria | 88,487 | (15,266) | 17,554 | (15,266) |
| Otros | <u>91,013</u> | <u>923,239</u> | <u>79,167</u> | <u>922,342</u> |
| Total | <u>\$ 2,035,776</u> | <u>\$ 1,619,513</u> | <u>\$ 1,140,107</u> | <u>\$ 1,363,162</u> |

15. Otros gastos

| | Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|------------------------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Gastos de electricidad de terceros | \$ 1,683,890 | \$ 733,644 | \$ 771,681 | \$ 480,203 |
| Comisiones pagadas | 109,535 | 63,486 | 47,748 | 26,623 |
| Otros | <u>1,622,246</u> | <u>111,922</u> | <u>1,485,689</u> | <u>71,940</u> |
| Total | <u>\$ 3,415,671</u> | <u>\$ 909,052</u> | <u>\$ 2,305,118</u> | <u>\$ 578,766</u> |

16. Gastos Financieros

| | Por el periodo de seis meses terminado en | |
|----------------------------|---|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Intereses de los prestamos | \$ 21,324,555 | \$ 22,393,044 |
| Comisión por prestamos | <u>1,139,634</u> | <u>1,009,782</u> |
| Total | <u>\$ 22,464,189</u> | <u>\$ 23,402,826</u> |

17. Impuestos a la utilidad

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

El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en un monto determinado multiplicando la ganancia antes de impuestos para el período de informe intermedio por la mejor estimación de la administración de la tasa anual ponderada del impuesto sobre la renta esperada para todo el año financiero, ajustada por el efecto fiscal de ciertos elementos reconocidos en su totalidad en el período intermedio. Por lo tanto, la tasa efectiva en los estados financieros intermedios puede diferir de la estimación de la administración de la tasa efectiva para los estados financieros anuales.

La tasa efectiva consolidada de la Entidad para el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue del 17.1% y 28%, respectivamente.

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:

| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Diciembre 31, 2023 |
|--|---------------------------------|--------------------|
| Tasa legal | 30.0% | 30.0% |
| Efectos de los tipos de cambio en valores fiscales | (2.0%) | (2.0%) |
| Efectos de la inflación | <u>(10.9)%</u> | <u>(11.0)%</u> |
| Tasa efectiva | <u>17.1%</u> | <u>17.0%</u> |

18. 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.

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

| | Por el periodo de seis meses terminados en | | Por el periodo de tres meses terminados en | |
|---|--|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) | Junio 30, 2024 (No auditado) | Junio 30, 2023 (No auditado) |
| Salarios y beneficios a empleados a corto plazo | \$ 3,644,834 | \$ 3,331,503 | \$ 1,848,113 | \$ 1,684,201 |
| Gasto por compensación basada en acciones | <u>4,804,613</u> | <u>4,493,781</u> | <u>2,657,700</u> | <u>1,700,862</u> |
| | <u>\$ 8,449,447</u> | <u>\$ 7,825,284</u> | <u>\$ 4,505,813</u> | <u>\$ 3,385,063</u> |
| Número de ejecutivos clave | 24 | 23 | 24 | 23 |

19. Pagos basados en acciones

19.1 Acciones otorgadas durante el período

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: un total de 3,722,427 y 3,763,449 acciones fueron otorgadas durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente.

19.2 Acciones adjudicadas durante el período

Un total de 4,089,123 y 4,156,388 acciones fueron adjudicadas durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente bajo los planes de incentivo a largo plazo y corto plazo.

19.3 Acciones pendientes de adjudicar al final del período

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, existen 8,277,974 (no auditado) y 8,655,670 acciones pendientes de adjudicar con una vida contractual remanente ponderada de 24 meses.

19.4 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2024 y 2023 es como sigue:

| | Por el periodo de seis meses terminado en | | Por el periodo de tres meses terminado en | |
|-------------------------------|---|---------------------|---|---------------------|
| | Junio 30, 2024 | Junio 30, 2023 | Junio 30, 2024 | Junio 30, 2023 |
| | (No auditado) | (No auditado) | (No auditado) | (No auditado) |
| Plan de Incentivo Vesta 20-20 | \$ <u>4,804,613</u> | \$ <u>4,493,781</u> | \$ <u>2,657,700</u> | \$ <u>1,700,682</u> |

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

20. Administración del riesgo de tasas de interés

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

21. 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

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

22. Eventos subsecuentes

El segundo pago de los dividendos declarados para 2024, se pagó el 16 de julio de 2024 y fue de aproximadamente \$0.0183 por acción, para un dividendo total de \$16,171,622.

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

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 25 de julio de 2024.

* * * * *